Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/1900

06. 08. 82

Sachgebiet 235

Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)

A. Zielsetzung

Das geltende Kleingartenrecht stammt aus einer Zeit, als der Kleingarten für die Ernährung der ärmeren Bevölkerungsschichten von entscheidender Bedeutung gewesen ist. Es verbietet dem Verpächter von Kleingartenland grundsätzlich, den Pachtvertrag zu kündigen; Ausnahmen sieht es nur unter sehr engen Voraussetzungen vor. Zeitlich befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit verlängert. Der Pachtzins wird behördlich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke festgesetzt. Diese Kombination von Kündigungsverbot, Ausschluß befristeter Verträge und Pachtpreisbindung steht nach dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 mit dem Grundgesetz nicht voll im Einklang.

Das einst als Notrecht entstandene Kleingartenrecht soll mit den heute geltenden Rechtsgrundsätzen in Übereinstimmung gebracht werden, und dabei soll gleichzeitig der sozialpolitischen und städtebaulichen Bedeutung der Kleingärten Rechnung getragen werden. Kleingärten stellen nämlich einen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld dar, insbesondere in dicht bebauten Stadtquartieren. Sie sind darüber hinaus ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung und verbessern die ökologischen Grundlagen in den Städten.

Durch die Novellierung des Kleingartenrechts soll den berechtigten Interessen sowohl der Verpächter als auch der Pächter und damit zugleich dem genannten Beschluß des Bundesverfassungsgerichts Rechnung getragen werden.

B. Lösung

Unter Aufhebung des geltenden Kleingartenrechts soll das materielle Kleingartenrecht in einem Sondergesetz zusammengefaßt werden.

Entsprechend den Zielsetzungen des Entwurfs sollen die Kleingartenanlagen der Allgemeinheit zugänglich sein. Die Möglichkeiten zur Kündigung von Kleingartenpachtverträgen durch den Verpächter sollen erweitert werden. Nur noch Verträge über (im Bebauungsplan festgesetzte) Dauerkleingärten, die ohnehin nur kleingärtnerisch genutzt werden dürfen, sollen als auf unbestimmte Dauer geschlossen gelten. Die Vertragsdauer bei Verträgen über sonstige Kleingärten soll der Vereinbarung der Parteien überlassen bleiben. Die Pachtzinsen sollen an den Pachtmarkt für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau anknüpfen. Als Höchstpachtzins soll der doppelte Betrag des hier ortsüblichen Pachtzinses verlangt werden können. Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, daß auch dem sozial schwächeren Teil der Bevölkerung die Anpachtung eines Kleingartens möglich bleibt.

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Dem Bund und den Ländern entstehen durch das Gesetz keine zusätzlichen Kosten. Soweit durch die Öffnung von bestehenden Kleingartenanlagen der Gemeinde zusätzliche Kosten entstehen sollten, werden diese durch die zu erwartenden höheren Pachtzinsen gedeckt.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) — 842 20 — Kl 3/82

Bonn, den 5. August 1982

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt. Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.
Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Der Bundesrat hat in seiner 512. Sitzung am 28. Mai 1982 gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes beschlossen, zu dem Gesetzentwurf, wie aus der Anlage 2, ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist in der als Anlage 3 beigefügten Gegenäußerung dargelegt.

Schmidt

Anlage 1

Entwurf eines Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Begriffsbestimmungen

(1) Ein Kleingarten ist ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Spielflächen oder Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).

(2) Kein Kleingarten ist

1. ein Garten, der vom Eigentümer oder einem seiner Familienangehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genutzt wird (Eigentümergarten);
2. ein Garten, der einem zur Nutzung einer Wohnung Berechtigten im Zusammenhang mit der Wohnung überlassen ist (Wohnungsgarten);
3. ein Garten, der einem Arbeitnehmer im Zusammenhang mit dem Arbeitsvertrag überlassen ist (Arbeitnehmergarten);
4. ein Grundstück, auf dem vertraglich nur bestimmte Gartenbauerzeugnisse angebaut werden dürfen;
5. ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).

(3) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Bundesbaugesetzes für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

§ 2

Zugang zur Kleingartenanlage; Größe des Kleingartens; Gartenlauben

(1) Kleingartenanlagen müssen der Allgemeinheit zugänglich sein, es sei denn, die örtlichen Gegebenheiten lassen es nicht zu.

(2) Ein Kleingarten soll nicht größer als 400 Quadratmeter sein.

(3) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 20 Quadratmetern Grundfläche und 6 Quadratmetern überdachtem Freisitz zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für Eigentümergärten.

ZWEITER ABSCHNITT

Kleingartenpacht

§ 3

Kleingartenpachtverträge

(1) Für Kleingartenpachtverträge gelten die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht, soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt.

(2) Die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für die Pacht von Grundstücken zu dem Zweck, sie aufgrund einzelner Kleingartenpachtverträge weiterzuverpachten (Zwischenpacht). Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen worden ist, ist unwirksam. Unwirksam ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen worden ist.

(3) Wenn öffentliche Interessen dies erfordern, insbesondere wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung der Kleingärten oder der Kleingartenanlage nicht mehr gewährleistet ist, hat der Verpächter die Verwaltung der Kleingartenanlage einer in Absatz 2 Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation zu übertragen.

§ 4

Pachtzins

(1) Als Pachtzins darf höchstens der doppelte Betrag des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt.

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung das Nähere über den Höchstpachtzins und über dessen jeweilige Anpassung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu regeln.

(3) Ist der vereinbarte Pachtzins niedriger oder höher als der sich nach den Absätzen 1 und 2 ergebende Höchstpachtzins, kann die jeweilige Vertragspartei der anderen Vertragspartei schriftlich erklären, daß der Pachtzins bis zur Höhe des Höchstpachtzinses herauf- oder herabgesetzt wird. Aufgrund der Erklärung ist vom ersten Tage des auf die Erklärung folgenden Zahlungszeitraumes an der höhere oder niedrigere Pachtzins zu zahlen.

(4) Der Verpächter kann für von ihm geleistete Aufwendungen für die Kleingartenanlage, insbesondere für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedigungen und Parkplätze, Erstattung verlangen, soweit die Aufwendungen nicht durch Leistungen der Kleingärtner oder ihrer Organisationen oder durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden sind und soweit sie im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Der Pächter ist berechtigt, den Erstattungsbetrag in Teilleistungen in Höhe des Pachtzinses zugleich mit dem Pachtzins zu entrichten.

§ 5
Vertragsdauer

Kleingartenpachtverträge über Dauerkleingärten können nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden; befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen.

§ 6
Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bedarf der schriftlichen Form.

§ 7
Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist

Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn

1. der Pächter nach schriftlicher Mahnung mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr seit mehr als zwei Monaten in Verzug ist oder
2. der Pächter oder von ihm auf dem Kleingartengrundstück geduldete Personen so schwerwiegende Pflichtverletzungen begehen, insbesondere den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft so nachhaltig stören, daß dem Verpächter die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

§ 8
Ordentliche Kündigung

(1) Der Verpächter kann den Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn

1. der Pächter ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters eine nicht kleingärtnerische Nutzung fortsetzt oder andere Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt, insbesondere die Laube zum dauernden Wohnen benutzt, das Grundstück unbefugt einem Dritten überläßt, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt oder geldliche oder sonstige Gemeinschaftsleistungen für die Kleingartenanlage verweigert;
2. die Beendigung des Pachtverhältnisses erforderlich ist, um die Kleingartenanlage neu zu ordnen, insbesondere, um Kleingärten auf die im § 2 Abs. 2 vorgesehene Größe zu beschränken, die Wege zu verbessern oder Spiel- oder Parkplätze zu errichten;
3. der Eigentümer selbst oder einer seiner Familienangehörigen einen Garten kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Gartenland nicht zur Verfügung steht; der Garten ist unter Berücksichtigung der Belange der Kleingärtner auszuwählen;
4. planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist und der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde;
5. die als Kleingarten genutzte Grundstücksfläche alsbald der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt oder alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird, und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern, oder
6. die als Kleingartenanlage genutzte Grundstücksfläche
   a) nach abgeschlossener Planfeststellung für die festgesetzte Nutzung
   oder
   b) für die in § 1 Abs. 1 des Landbeschaffungsgesetzes in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 54—3, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 33 des Gesetzes vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3574) geändert worden ist, genannten Zwecke

   alsbald benötigt wird.

(2) Die Kündigung ist nur für den 31. Oktober eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im August dieses Jahres zu erfolgen. Wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig.

(3) Ist der Kleingartenpachtvertrag auf bestimmte Zeit eingegangen, ist die Kündigung nach Absatz 1 Nr. 3 oder 4 unzulässig.

§ 9

Kündigung von Zwischenpachtverträgen

(1) Der Verpächter kann einen Zwischenpachtvertrag auch kündigen, wenn

1. der Zwischenpächter Pflichtverletzungen im Sinne des § 7 Nr. 2 ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder
2. dem Zwischenpächter die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt ist.

(2) Durch eine Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 bis 6, die nur Teile der Kleingartenanlage betrifft, wird der Zwischenpachtvertrag auf die übrigen Teile der Kleingartenanlage beschränkt.

(3) Wird ein Zwischenpachtvertrag durch eine Kündigung des Verpächters beendet, tritt der Verpächter in die Verträge des Zwischenpächters mit den Kleingärtnern ein.

§ 10

Kündigungsentschädigung

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 gekündigt, hat der Pächter einen Anspruch auf angemessene Entschädigung für die von ihm eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Soweit Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen von den Ländern aufgestellt oder von einer Kleingärtnerorganisation beschlossen und durch die zuständige Behörde genehmigt worden sind, sind diese bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung zugrunde zu legen. Bei einer Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 sind darüber hinaus die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze zu beachten.

(2) Zur Entschädigung ist der Verpächter verpflichtet, wenn der Vertrag nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 bis 4 gekündigt worden ist. Bei einer Kündigung nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 ist derjenige zur Entschädigung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt.

(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet ist und entweder ein Nachfolger den Kleingarten übernommen hat oder, wenn die kleingärtnerische Nutzung nicht fortgesetzt werden soll, der Kleingarten geräumt ist.

§ 11

Beendigung des Kleingartenpachtvertrages bei Tod des Kleingärtners

(1) Stirbt der Kleingärtner, endet der Kleingartenpachtvertrag mit dem Ablauf des Kalendermonats, der auf den Tod des Kleingärtners folgt.

(2) Ein Kleingartenpachtvertrag, den Eheleute gemeinschaftlich geschlossen haben, wird beim Tode eines Ehegatten mit dem überlebenden Ehegatten fortgesetzt. Erklärt der überlebende Ehegatte binnen eines Monats nach dem Todesfall schriftlich gegenüber dem Verpächter, daß er den Kleingartenpachtvertrag nicht fortsetzen will, gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 ist § 569a Abs. 3 und 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Haftung und über die Anrechnung des geleisteten Mietzinses entsprechend anzuwenden.

§ 12

Abweichende Vereinbarungen

Vereinbarungen, durch die zum Nachteil des Pächters von den Vorschriften dieses Abschnitts abgewichen wird, sind unwirksam.

DRITTER ABSCHNITT

Dauerkleingärten

§ 13

Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland

(1) Wird ein Kleingartenpachtvertrag über einen Dauerkleingarten nach § 8Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt, hat die Gemeinde geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen, es sei denn, sie ist zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande.

(2) Hat die Gemeinde Ersatzland bereitgestellt oder beschafft, hat der Bedarfsträger an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen kleingärtnerisch genutzten Fläche und dem Ersatzland entspricht.

(3) Das Ersatzland soll im Zeitpunkt der Räumung des Dauerkleingartens für die kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stehen.

§ 14

Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung

Über Dauerkleingärten können unter den Voraussetzungen des § 87 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden. Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemißt sich nach § 4. Ein Angebot nach § 87 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes ist hinsichtlich des Pachtzinses als angemessen anzusehen, wenn es dem Pachtzins nach § 4 entspricht.

VIERTER ABSCHNITT

Überleitungs- und Schlußvorschriften

§ 15

Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingärten

(1) Kleingartenpachtverhältnisse, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehen, richten sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht.

(2) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossene Pachtverträge über Kleingärten, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine Dauerkleingärten sind, sind wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist.

(3) Stehen bei Verträgen der in Absatz 2 bezeichneten Art die Grundstücke nicht im Eigentum der Gemeinde, enden die Pachtverhältnisse mit Ablauf des 31. Dezember 1986, wenn der Vertrag befristet und die vereinbarte Pachtzeit bis zu diesem Zeitpunkt abgelaufen ist; im übrigen verbleibt es bei der vereinbarten Pachtzeit.

(4) Ist die Kleingartenanlage vor Ablauf der in Absatz 3 bestimmten Pachtzeit im Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt worden, gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit verlängert. Hat die Gemeinde vor Ablauf des 31. Dezember 1986 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die Fläche als Dauerkleingarten festzusetzen, und den Beschluß nach § 2 Abs. 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes bekanntgemacht, verlängert sich der Vertrag vom Zeitpunkt der Bekanntmachung an für vier Jahre; der vom Zeitpunkt der vereinbarten Beendigung der Pachtzeit bis zum 31. Dezember 1986 abgelaufene Zeitraum ist hierbei anzurechnen. Vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans an sind die Vorschriften über Dauerkleingärten anzuwenden.

§ 16

Überleitungsvorschriften für bestehende Kleingartenanlagen

Bestehende Kleingartenanlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes den Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 nicht entsprechen, sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

§ 17

Überleitungsvorschriften für Lauben

(1) Vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 2 Abs. 3 vorgesehene Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden.

(2) Eine bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen. Für die Nutzung der Laube kann der Verpächter zusätzlich ein angemessenes Entgelt verlangen.

§ 18

Aufhebung von Vorschriften

(1) Mit Inkrafttreten dieses Gesetzes treten außer Kraft:

1. Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-1, veröffentlichten bereinigten Fassung;
2. Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-2, veröffentlichten bereinigten Fassung;
3. Verordnung über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-4, veröffentlichten bereinigten Fassung;
4. Bestimmungen über die Förderung von Kleingärten vom 22. März 1938 (Reichsanzeiger 1938 Nr. 74), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-6;
5. Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-5, veröffentlichten bereinigten Fassung;
6. Gesetz zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 (BGBl. I S. 1013);
7. Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berlinhilfegesetzes und anderer Vorschriften vom 23. Juni 1970 (BGBl. I S. 826);
8. Baden-Württemberg (für das ehemalige Land Württemberg-Hohenzollern): Verordnung des Landwirtschaftsministeriums über Kündigungsschutz von Kleingärten vom 28. Juli 1947 (Regierungsbl. S. 104), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-8;
9. Baden-Württemberg (für das ehemalige Land Baden): Landesverordnung über die Auflockerung des Kündigungsschutzes von Kleingärten vom 19. November 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. 1949 S. 50), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-7;
10. Hamburg: Verordnung über Pachtpreise für Kleingärten vom 28. März 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 115), geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über Pachtpreise für Kleingärten vom 18. Februar 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, S. 22);
11. Rheinland-Pfalz: Landesgesetz über Kündigungsschutz für Kleingärten und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. November 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 410),

Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-10;

12. Schleswig-Holstein: Kleingartengesetz vom 3. Februar 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 59) in der Fassung vom 5. Mai 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 148), mit Ausnahme der §§ 24 bis 26, Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-3;

13. Schleswig-Holstein: Schleswig-Holsteinische Verfahrensordnung für Kleingartensachen vom 16. August 1948 (Gesetz- und Verordnungsbl. S. 192), Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 235-3-1.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlöschen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, die aufgrund von § 5 Abs. 1 Satz 5 des nach Absatz 1 Nr. 12 außer Kraft tretenden Kleingartengesetzes von Schleswig-Holstein im Grundbuch eingetragen worden sind. Für die Berichtigung des Grundbuchs werden Kosten nicht erhoben.

§ 19

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

§ 20

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Kalendermonats in Kraft.

Begründung

A. Allgemeines

I.

Die Reform des geltenden Kleingartenrechts ist durch den Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 (BVerfGE 52, 1) notwendig geworden. Das Bundesverfassungsgericht hatte auf Vorlage des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs entschieden, daß

1. der weitgehende Ausschluß der Kündigungsbefugnis privater Verpächter von Kleingärten im Rahmen des Regelungssystems des geltenden Kleingartenrechts mit dem Grundgesetz nicht zu vereinbaren ist,
2. die Bestimmungen, die für die Kündigung des Verpächters eine behördliche Genehmigung vorschreiben, wegen Verstoßes gegen das Rechtsstaatsprinzip nichtig sind.

Das geltende kleingartenrechtliche Regelungssystem ist im wesentlichen durch folgende Grundsätze gekennzeichnet: Pachtverträge sind grundsätzlich unkündbar; sie können nur aus den enumerativ festgelegten Gründen aufgelöst werden. Im Falle der Kündigung hat der Verpächter grundsätzlich Entschädigung zu leisten und ggf. Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Zeitlich befristete Verträge gelten als auf unbestimmte Zeit verlängert. Der Pachtzins wird behördlich unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswerts der Grundstücke festgesetzt.

In den Entscheidungsgründen hat das Bundesverfassungsgericht hierzu ausgeführt, daß dieses Regelungssystem mit der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums nicht im Einklang stehe.

Die Kombination von Kündigungsverbot, Ausschluß befristeter Verträge und Pachtpreisbindung belaste die Verpächter von Kleingartenland in einem Maße, das durch die schutzwürdigen Belange der Pächter nicht gerechtfertigt sei. Das Kleingartenrecht stamme aus einer Zeit, als der Kleingarten für die Ernährung der ärmeren Bevölkerungsschichten von entscheidender Bedeutung gewesen sei. Heute dienten die Kleingärten dagegen überwiegend der Erholung und der Freizeitgestaltung. Zwar sei auch dies ein berechtigtes Anliegen, doch rechtfertige es nicht die Beibehaltung eines Regelungssystems, das in Kriegs- und Notzeiten zum Schutz lebenswichtiger Interessen eingeführt worden sei.

Auch mit dem Mangel an Kleingartengrundstücken lasse sich das geltende Kleingartenrecht nicht begründen. Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Kleingärten sei eine öffentliche Aufgabe der Gemeinden. Die unzureichende Erfüllung dieser Aufgabe rechtfertige es nicht, private Eigentümerbefugnisse in so gravierender Weise auf Dauer zu beschränken.

II.

Das Kleingartenwesen hat in seiner 150jährigen Entwicklung einen Wandel erfahren. Nachdem ursprünglich der wirtschaftliche Nutzen des Kleingartens im Vordergrund gestanden hat, ist heute der Freizeit- und Erholungswert dazugetreten. Die Entwicklung des Kleingartenwesens zeigt allerdings auch, daß in wirtschaftlich schwierigeren Zeiten der wirtschaftliche Nutzen stets wieder in den Vordergrund tritt. Das ist heute angesichts der Preissteigerungen und der allgemeinen Einkommensentwicklung schon wieder der Fall. Von dieser Steigerung sind insbesondere kinderreiche Familien mit nur einem Ernährer in den unteren und mittleren Einkommensbereichen betroffen.

In der arbeitsteiligen Industriegesellschaft haben die Kleingärten eine wichtige sozialpolitische Bedeutung. Sie stellen einen notwendigen Ausgleich zu den Mängeln im Wohnbereich und im Wohnumfeld dar; sie bieten eine Möglichkeit zur Selbstverwirklichung und verbessern wesentlich die Lebensverhältnisse des Kleingärtners und seiner Familie. Die Betätigung im Kleingarten bietet dem Kleingärtner einen Ausgleich gegenüber seiner häufig einseitigen Berufstätigkeit und fördert auch im weitesten Sinne die Gesundheit der Bevölkerung.

Kleingärten sind darüber hinaus ein wichtiges Element zur Durchgrünung und Auflockerung der Bebauung. Sie leisten einen wirksamen Beitrag für mehr Grün in den Städten und verbessern die ökologischen Grundlagen für alle Stadtbewohner. In Ballungsgebieten spielen Kleingartenanlagen, die auch ohne gesetzliche Regelung in vielen Fällen für die Allgemeinheit geöffnet wurden, als Naherholungs- und Freizeitgebiete eine wichtige Rolle. Sie übernehmen auch wichtige Aufgaben des Landschaftsschutzes und der Stadtbildpflege. Der Kleingarten ist heute ein unverzichtbarer Bestandteil einer menschengerechten Stadt; er ist eine notwendige Ergänzung des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Diese städtebauliche Bedeutung des Kleingartens wird auch vom Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 12. Juni 1979 anerkannt.

III.

1. Eine wesentliche Bedeutung im Kleingartenwesen hat aus Gründen der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartens die Vertragsdauer. Die geltende Regelung, wonach alle zeitlich befristeten Verträge über Kleingärten als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten, ist unbefriedigend. Es besteht kein sachlich zwingender Grund, zeitlich befristete Verträge nicht zuzulassen.

Im Entwurf wird daher insoweit unterschieden zwischen Kleingärten, die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, und sonstigen Kleingärten, also solchen, die nicht im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind.

Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Beschluß vom 12. Juni 1979 eine solche Differenzierung nicht vorgenommen; sie ist aber erforderlich, weil im Bebauungsplan festgesetzte Dauerkleingärten bodenrechtlich eine andere Qualität haben als sonstige Kleingärten. Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung stellt nämlich die ortsrechtlich verbindliche Nutzungsregelung dar, der die im Plangebiet gelegenen Grundstücke unterworfen sind. Flächen, die als Dauerkleingärten festgesetzt sind, dürfen und sollen letztendlich auf Dauer — jedenfalls solange der Bebauungsplan nicht geändert wird — nur kleingärtnerisch genutzt werden.

a) Verträge über Dauerkleingärten sollen daher nach dem Entwurf nur auf unbestimmte Zeit geschlossen werden können. Diese Regelung soll sowohl der im Bebauungsplan getroffenen verbindlichen Nutzungsregelung Rechnung tragen, als auch den Interessen der Kleingärtner dienen, die für die Schaffung und Erhaltung der städtebaulichen Funktion der Dauerkleingartenanlage die erforderlichen Investitionen und Arbeiten erbringen. Der private Eigentümer der Flächen, die im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, hat demgegenüber nach den §§ 40 ff. BBauG einen Übernahmeanspruch, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Er kann sich aber auch nach den vorgesehenen Regelungen von zeitlich unbefristeten Verträgen lösen, wenn ihm wegen des Verhaltens der Kleingärtner eine Fortsetzung des Pachtverhältnisses mit ihnen nicht zugemutet werden kann oder wenn er selbst oder einer seiner Familienangehörigen einen Garten nutzen will und ihm geeignetes Gartenland sonst nicht zur Verfügung steht.

b) Ausgehend von der bodenrechtlichen Qualität der kleingärtnerisch genutzten Flächen soll die Vertragsdauer bei Verträgen über Kleingärten, die nicht im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, der vertraglichen Vereinbarung überlassen bleiben. Dies soll auch dazu beitragen, daß künftig mehr als bisher von privaten Eigentümern Grundstücke zur kleingärtnerischen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Vieles spricht dafür, daß die geltende Regelung, verbunden mit dem weitgehenden Ausschluß der Kündigungsmöglichkeit, den vorhandenen Mangel an Kleingärten verstärkt hat, weil private Verpächter weniger bereit sind, Grundstücke für Kleingartenzwecke zur Verfügung zu stellen, aus Sorge, an den Vertrag auf unbestimmte Zeit gebunden zu sein.

c) Für Kleingärten und Kleingartenanlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes nicht im Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, sieht der Entwurf eine Übergangsregelung vor. Verträge mit privaten Verpächtern sollen grundsätzlich mit dem Ablauf der vereinbarten Pachtzeit enden. Am 31. Dezember 1986 sollen die Verträge mit privaten Verpächtern enden, wenn die vereinbarte Pachtzeit vor diesem Zeitpunkt abgelaufen ist.

   Verträge über gemeindeeigene Grundstücke, die kleingärtnerisch genutzt werden, sollen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten und wie Verträge über Dauerkleingärten behandelt werden. Gemeinden können, auch wenn sie fiskalisch handeln, mit privaten Grundeigentümern nicht gleichgestellt werden. Das Grundeigentum der Gemeinde ist unter Berücksichtigung der von ihr zu erfüllenden Aufgaben, und dazu gehört auch die Bereitstellung von Kleingartenland, Bindungen unterworfen. Daraus ergibt sich auch die Möglichkeit einer differenzierenden Beurteilung der Eigentümerposition eines privaten Verpächters und der Gemeinde als Verpächter. Insoweit ist auch die Gemeinde stärker gebunden als private Verpächter. Dies rechtfertigt es, Verträge über sonstige Kleingärten, die im Eigentum der Gemeinde stehen, anders zu behandeln als Verträge über privates Kleingartenland. Nicht zuletzt soll diese Regelung der Erhaltung des Kleingartenbestandes dienen. Im übrigen kann die Gemeinde die Vertragsbeendigung dadurch herbeiführen, daß sie einen Bebauungsplan aufstellt, der für die kleingärtnerisch genutzten Flächen nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange eine andere Nutzung festsetzt, und von der dann gegebenen Kündigungsmöglichkeit nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 Gebrauch macht.

2. Um den Vollzug der Festsetzung von Flächen als Dauerkleingärten sicherzustellen, sieht der Entwurf vor, daß Pachtverhältnisse an Dauerkleingärten unter den Voraussetzungen des § 87 BBauG, also bei Vorliegen von Gründen des Gemeinwohls, durch Enteignung begründet werden können.

3. Kleingartenland wird in der Regel an einen Zwischenpächter (Generalpächter) verpachtet, der es Kleingärtnern weiterverpachtet. Von dieser Regel geht auch der Entwurf aus. Er stellt deshalb ausdrücklich klar, daß die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge auch auf Zwischenpachtverträge Anwendung finden, soweit er nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt.

4. Das geltende Kleingartenrecht unterscheidet zwischen der Entschädigung bei der Verschuldenskündigung und der Entschädigung bei Kündigung aus anderen Gründen. Bei der Verschuldenskündigung ist die Verwaltungsbehörde berechtigt, dem Pächter eine Entschädigung zuzusprechen, soweit dies nach Lage der Sache der

Billigkeit entspricht. Eine angemessene Entschädigung kann die Verwaltungsbehörde ebenfalls festsetzen, wenn ein Pachtverhältnis nach der Anordnung über eine erweiterte Kündigungsmöglichkeit von kleingärtnerisch bewirtschaftetem Land vom 23. Januar 1945 (RAnz. 1945 Nr. 26) gekündigt wird, weil der Pächter einen übergroßen oder einen Doppelgarten besitzt oder aus der Gemeinde fortzieht. Bei der Kündigung aus anderen Gründen steht dem Pächter eine angemessene Entschädigung zu.

Es erscheint nicht sachgerecht, dem Kleingärtner auch in den Fällen der Verschuldenskündigung einen Rechtsanspruch auf Entschädigung einzuräumen. Hat der Kleingärtner durch eigenes Verschulden die Beendigung des Pachtverhältnisses herbeigeführt, so soll es bei seinem Wegnahmerecht (§§ 547a, 581 Abs. 2 BGB) verbleiben. Abweichende Vereinbarungen sind zulässig. In der Praxis werden sich örtliche Verkehrssitten, wonach der Übernehmer des Kleingartens entsprechend den mancherorts bereits vorhandenen Schätzungsrichtlinien bei Pächterwechsel dem weichenden Kleingärtner eine Entschädigung für die von ihm eingebrachten Anpflanzungen und Anlagen zu leisten hat, auch in diesen Fällen durchsetzen. Nach dem Entwurf soll der Kleingärtner einen Anspruch auf angemessene Entschädigung haben, wenn ihm wegen Neuordnung der Anlage, Eigenbedarfs des Verpächters, Nutzungsänderung durch Planungsakte oder wegen anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung des Grundstücks gekündigt worden ist. Hierbei geht der Entwurf davon aus, daß eine angemessene Entschädigung nur eine solche ist, die sich im Rahmen des „Verkehrswertes" einer normalen kleingärtnerischen Nutzung bewegt, wie er sich bei Weitergabe der Kleingärten an neue Nutzer tatsächlich bereits entwickelt hat.

5. In den Fällen, in denen Dauerkleingärten aufgrund eines Bebauungsplanes, einer Fachplanung oder des Landbeschaffungsgesetzes für andere Zwecke in Anspruch genommen werden, sieht der Entwurf eine Pflicht zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland vor. Die tägliche Praxis zeigt, daß eine große Nachfrage nach Kleingärten besteht und daß der vorhandene Bestand zur Deckung des Bedarfs nicht ausreicht. Es geht hierbei vor allem darum, die Kleingartenlandsubstanz zu erhalten.

   Die Bereitstellung und Beschaffung von Kleingartengelände ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Dabei soll es bleiben. Soweit nach § 8 Abs. 1 Nr. 6 Bedarfsträger Kleingartenland in Anspruch nehmen, sollen sie sich — unabhängig von ihrer Verpflichtung, den Eigentümer zu entschädigen — im bestimmten Umfang an den Kosten der Ersatzlandbereitstellung oder -beschaffung beteiligen.

6. Nach geltendem Recht dürfen kleingärtnerisch genutzte Grundstücke nicht zu höheren als den von der unteren Verwaltungsbehörde festgesetzten Preisen verpachtet werden. Die Festsetzung der Preise erfolgt unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Ertragswertes der Grundstücke nach Anhörung von landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder kleingärtnerischen Sachverständigen. Diese Regelung ist unbefriedigend, weil sie keine klaren Maßstäbe für die Pachtpreisfestsetzung gibt und in der Praxis zu äußerst niedrigen Pachtzinsen geführt hat.

   Der Entwurf hält an dem Grundsatz der Pachtpreisbindung fest, knüpft jedoch nicht mehr an die unklaren Maßstäbe des geltenden Rechts an, sondern an die Pachtzinsen, die für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gezahlt werden. Nach dem Entwurf sollen die Pachtzinsen für kleingärtnerisch genutztes Land nach dem doppelten Betrag der Pachtpreise für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau bemessen werden.

   a) Der Kleingartenpachtvertrag als Massenvertrag von großer sozialer Wichtigkeit kann, ähnlich wie der Mietvertrag, der Arbeitsvertrag oder der Versicherungsvertrag, nicht völlig dem Spiel der freien Kräfte überlassen werden. Eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung verlangt vielmehr, die Interessen der Allgemeinheit auch beim kleingärtnerisch genutzten Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Es muß sichergestellt werden, daß für Grund und Boden, der der kleingärtnerischen Nutzung dient, Pachtpreise gezahlt werden, die dieser Nutzung entsprechen. Die Anpachtung des erforderlichen Landes durch Kleingärtner würde außerordentlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich gemacht, wenn Preise gefordert werden könnten, die nicht mehr auf die kleingärtnerische Nutzung durch den sozial schwächeren Teil der Bevölkerung abgestellt sind, zumal die Nachfrage das Angebot nicht unerheblich übersteigt.

      Die im Entwurf vorgesehenen Regelungen sollen sicherstellen, daß nicht über den Preis entschieden wird, ob ein Pächter einen Garten erhält oder behält. Sozial schwächere Bevölkerungsschichten dürfen nicht verdrängt werden. Kleingärten können, obgleich sie auch der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen, nicht mit anderen Einrichtungen der Freizeitgestaltung auf eine Stufe gestellt werden. Kleingärtner erbringen für ihren „Freizeitgenuß" nicht unerhebliche Investitionen. Kleingartenanlagen sollen ferner als Erholungsräume auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Dies alles muß auch in einer Pachtzinsregelung zum Ausdruck kommen. Soziale und städtebauliche Gründe rechtfertigen daher eine Pachtpreisbindung.

   b) Die Pachtpreisbindung widerspricht auch nicht dem Beschluß des Bundesverfassungsgerichts vom 12. Juni 1979 zum Kleingartenrecht. Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, daß das geltende kleingartenrechtliche Regelungssystem über den Rahmen einer nach Artikel 14 Abs. 1 und 2 GG zulässigen Inhaltsbestimmung des Eigentums hinausgeht. Die Pachtpreisbindung ist aller-

dings nur ein Element dieses Systems. Sie verstärkt nur die Wirkungen, die von anderen Regelungen ausgehen. Eine Pachtpreisbindung ist verfassungsrechtlich vertretbar, wenn sie zu einem angemessenen Pachtzins führt und wenn im übrigen dem Eigentumsschutz in anderer Weise hinreichend Rechnung getragen wird.

c) Inwieweit eine Pachtpreisbindung mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Artikels 3 Abs. 1 GG zu vereinbaren ist, hat das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluß vom 12. Juni 1979 offengelassen. Es hat jedoch in zahlreichen anderen Entscheidungen zum allgemeinen Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG Stellung genommen. Hiernach ist der Gleichheitssatz dann verletzt, wenn ein vernünftiger, aus der Natur der Sache sich ergebender oder sonst sachlich einleuchtender Grund für die gesetzliche Differenzierung sich nicht finden läßt (BVerfGE 1, 14, 52; 30, 409, 413; st. Rspr.). Dabei wird dem Gesetzgeber weitgehende Gestaltungsfreiheit zuerkannt.

Das Kleingartenrecht muß sicherstellen, daß auch dem sozial schwächeren Teil der Bevölkerung die Anpachtung eines Kleingartens möglich bleibt. Dieses Ziel kann insbesondere im Hinblick auf die starke Nachfrage nur durch eine Pachtpreisbindung erreicht werden.

d) Der Entwurf geht bei der Bemessung der Pachtzinsen von dem Bodenpachtmarkt für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau aus. Der Bodenwert als solcher ist kein geeigneter Maßstab für die Bemessung der Pachtzinsen. Nicht einmal in der Landwirtschaft werden heute Pachtpreise gezahlt, die der Verzinsung des Preises für landwirtschaftlichen Boden entsprechen.

Ordnungsgemäß errechnete Ertragswerte des Grund und Bodens liegen, abgesehen von Baunutzung und gewerblicher Nutzung (die für Kleingärtner durchweg nicht möglich ist), heute stets erheblich unter den Verkehrswerten. In der Umgebung von Städten und Ortschaften, in denen Kleingärten liegen, stehen die Bodenwerte heute in aller Regel in keinem Verhältnis zu den möglichen Erträgen, soweit es sich nicht um durch Bebauungsplan oder Lage im Innenbereich und vorhandene Erschließung qualifizierten Boden handelt. Alle anderen Werte sind Bauerwartungslandwerte. Der Eigentümer erhält keine Verzinsung dieser Werte, bis er den Boden als Bauland bei starker Verdichtung des Bauerwartungslandcharakters veräußert und das erzielte Geld ertragbringend anlegt. Einen Ertrag kann er nur insoweit erzielen, als er den Boden, den er behalten und nicht selbst nutzen will, ertragbringend verpachtet. Eine Preisbindung für Kleingärten kann daher — wenn sie sachgerecht sein soll — nur an den vergleichbaren Bodenpachtmarkt anknüpfen.

Hier bieten sich die Pachten für erwerbsgärtnerisch genutztes Land an. Sie liegen in aller Regel erheblich über der landwirtschaftlichen Pacht. Diese erzielbaren Pachten werden nicht dadurch höher, daß das betreffende Land einen rein spekulativen — nach § 95 Abs. 2 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes sogar bei der Enteignung nicht zu berücksichtigenden — Bauerwartungslandwert oder vielleicht sogar einen „echten" Bauerwartungslandwert hat. Sie knüpfen vielmehr an den Ertrag an, der durch Erwerbsgartenbau zu erzielen ist.

Diese Erträge berücksichtigen aber nur ein Element der Pachtpreisfindung, zu dem ein anderes treten muß: Es handelt sich hier um den Erholungsnutzen für den Kleingärtner, der kaum ermittelt werden kann. Vergleichbar sind hier auch nicht Campingplätze und Wohnwagenplätze, deren Betrieb vom Betreibenden erhebliche Vorleistungen verlangt (Anlagen sanitärer Art, Zuwegungen usw., die in den meisten Ländern durch baupolizeiliche Vorschriften festgelegt sind). Im Entwurf werden daher Nutzungswert und Erholungswert dadurch kombiniert, daß die Pachtzinsen nach dem doppelten Betrag ortsüblicher Pachtzinsen für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau bemessen werden.

Der Pachtzins wird danach in einem angemessenen und vertretbaren Maße steigen; dies wird aber keine Auswirkungen auf sonstige Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere die Verbraucherpreise, haben.

7. Der Entwurf gliedert sich in vier Abschnitte:
   1. Allgemeine Vorschriften
   2. Kleingartenpacht
   3. Dauerkleingärten
   4. Überleitungs- und Schlußvorschriften.

   Es ist daran gedacht, den Abschnitt über die Kleingartenpacht im Rahmen der Überarbeitung des Schuldrechts, die zur Zeit vom Bundesminister der Justiz vorbereitet wird, in das Pachtrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs einzustellen.

B. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu § 1

Absatz 1 definiert den Begriff „Kleingarten". Die kleingärtnerische Nutzung umfaßt hiernach zwei Elemente: die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf des Kleingärtners und die Erholungsnutzung. Mit diesen Merkmalen soll der heutigen Funktion des Kleingartens als Nutz- und Erholungsgarten Rechnung getragen werden. Die Gartenfläche darf danach nicht allein aus Rasenbewuchs und Zierbepflanzung bestehen. Als weiteres Begriffsmerkmal kommt hinzu, daß nur solche Gärten als Kleingärten anzusehen sind, die in einer Anlage mit gemeinschaftlichen Einrichtungen liegen. Im Entwurf werden beispielhaft als gemeinschaftli-

che Einrichtungen Spielflächen oder Vereinshäuser genannt. Es genügt also schon, wenn in der Anlage ein Kinderspielplatz vorhanden ist, um eine Kleingartenanlage im Sinne der Definition annehmen zu können. Die Größe der Kleingartenanlage wird gesetzlich nicht vorgeschrieben. Dies soll der Planung von Kleingartenanlagen vor Ort überlassen bleiben, um die notwendige Flexibilität und die Anpassung an die örtlichen Verhältnisse zu gewährleisten.

Nach Nummer 1 in Absatz 2 ist ein vom Eigentümer oder vom zum Familienhaushalt des Eigentümers gehörenden Angehörigen im Sinne des § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes kleingärtnerisch genutzter Garten kein Kleingarten. Wesensmerkmal des Kleingartens ist die Nutzung fremden Landes (vgl. Ehrenforth, RdL 1950, S. 132; Wiethaup, ZMR 1970, S. 193; BVerfGE 52, 1 [33 ff.]). Die Nummern 2 bis 5 sollen den Kleingarten gegenüber anderen Gärten ähnlicher Nutzungsart abgrenzen.

Der Begriff „Dauerkleingärten" wird sowohl für im Flächennutzungsplan dargestellte als auch für im Bebauungsplan festgesetzte Flächen verwendet. Absatz 3 soll klarstellen, daß Dauerkleingärten im Sinne dieses Gesetzes nur Kleingärten auf Flächen sind, für die die kleingärtnerische Nutzung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Bundesbaugesetzes festgesetzt ist. Im Bebauungsplan sind sie als private Grünflächen „Dauerkleingärten" festzusetzen. Die Planzeichenverordnung 1981 enthält für diese Festsetzung ein besonderes Zeichen.

Zu § 2

Absatz 1 sieht vor, daß Kleingartenanlagen der Allgemeinheit zugänglich sein müssen. Kleingartenanlagen können nur dann ihre städtebauliche Funktion erfüllen, wenn sie auch für die erholungsuchende Bevölkerung geöffnet sind. Selbstverständlich können sie in der Nacht geschlossen werden. In vielen Fällen sind heute bereits — ohne gesetzliche Regelung — Anlagen der Allgemeinheit zugänglich. Einige vorhandene Kleingartenanlagen sind wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse für eine Öffnung nicht geeignet. Das trifft z. B. bei einigen Anlagen der Deutschen Bundesbahn zu. In solchen Ausnahmefällen soll von der Zugänglichkeit der Anlage für die Allgemeinheit abgesehen werden können.

Die Nutzfläche eines Kleingartens soll nach Absatz 2 in der Regel 400 m² nicht überschreiten. Diese Vorschrift soll gewährleisten, daß auf den zur Verfügung stehenden Flächen möglichst viele Kleingärten geschaffen werden können. Erfahrungsgemäß ist es auch die zweckmäßigste Größe für eine optimale Nutzung des Kleingartens.

Lauben in Kleingärten sollen der kleingärtnerischen Nutzung dienen und dem Kleingärtner auch einen vorübergehenden Aufenthalt ermöglichen. Dauerndes Wohnen in den Lauben stellt — abgesehen von den Fällen, in denen der Kleingärtner zulässigerweise seine Laube zu Wohnzwecken nutzt (Gesetz zur Ergänzung der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung vom 26. Juni 1935) — eine Zweckentfremdung dar. Nach Absatz 3 soll daher die Laube eine bestimmte Größe nicht überschreiten und von der Ausstattung und Einrichtung her nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Das schließt u. a. auch einen Anschluß an das Telefonnetz aus. Mit der vorgesehenen Regelung soll vor allem sichergestellt werden, daß Charakter und Eigenart von Kleingartenanlagen erhalten bleiben. Kleingartenanlagen sollen sich nicht zu Wochenendhaus- oder Ferienhausgebieten entwickeln. Die in Absatz 3 vorgesehene Höchstgröße einer Laube kann z. B. durch Festsetzungen im Bebauungsplan unterschritten werden. Im übrigen bleiben die Vorschriften der §§ 29 ff. des Bundesbaugesetzes über die Zulässigkeit von Vorhaben unberührt.

Kleingärten sind Pachtgärten. Aber auch der Eigentümer soll einen in der Kleingartenanlage liegenden Garten kleingärtnerisch nutzen können. Der Eigenbedarf des Eigentümers soll auch nach § 8 Abs. 1 Nr. 3 ein Kündigungsgrund sein. Absatz 4 soll für diese Fälle sicherstellen, daß der Eigentümergarten, insbesondere bezüglich der Laube, wie ein Kleingarten zu behandeln ist. Der Eigentümer soll insoweit keine größeren, aber auch keine geringeren Rechte haben als der Pächter eines Kleingartens. Im übrigen soll es den Betroffenen überlassen bleiben, die Beteiligung des Eigentümers an den Gemeinschaftsleistungen der Kleingärtner zu regeln.

Zu § 3

Der Entwurf enthält eine Reihe besonderer pachtrechtlicher Vorschriften, die der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartens Rechnung tragen sollen. Nach Absatz 1 sollen daher die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die Pacht nur gelten, soweit sich aus den besonderen kleingartenrechtlichen Vorschriften nichts anderes ergibt. Dies gilt z. B. auch für die nach den §§ 581, 546 BGB auf dem Pachtgegenstand ruhenden Lasten, die der Verpächter zu tragen hat. Abweichende Regelungen zwischen dem Verpächter und dem Pächter sind möglich.

Der Entwurf geht davon aus, daß unter den Begriff „Kleingartenpachtverträge" alle schuldrechtlichen Verträge fallen, die die Überlassung von Land zur kleingärtnerischen Nutzung zum Gegenstand haben. Wie bisher in der Praxis üblich, sollen Einzelpachtverträge und Zwischenpachtverträge, häufig auch Generalpachtverträge genannt, zulässig sein. Absatz 2 Satz 1 sieht daher ausdrücklich vor, daß die Vorschriften über Kleingartenpachtverträge sowohl für Einzelpachtverträge als auch für Zwischenpachtverträge gelten.

Häufig beauftragt der Zwischenpächter (z. B. ein Stadtverband der Kleingärtner) den örtlichen Kleingärtnerverein mit der Weiterverpachtung der Kleingärten und der Verwaltung der Anlage. Diese bewährte Praxis soll unberührt bleiben.

Nach Satz 2 sollen Zwischenpachtverträge, die nicht mit der Gemeinde oder einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation geschlossen werden, unwirksam sein. Mit dieser Regelung soll die erwerbsmäßige Zwischenpacht verhindert werden, die

vor Inkrafttreten der Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung (KGO) zu erheblichen Mißständen im Kleingartenwesen geführt hat. Die durch die KGO eingeführte kleingärtnerische Gemeinnützigkeit hat sich bewährt. Als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen bieten eine Gewähr dafür, daß die Aufgaben, die ein Zwischenpächter zu erfüllen hat, sachgerecht und im Interesse der Kleingärtner und des Kleingartenwesens wahrgenommen werden.

Als gemeinnützig anerkannte Kleingärtnerorganisationen haben insoweit gegenüber nicht anerkannten Organisationen eine privilegierte Stellung (Zwischenpachtprivileg). Das setzt andererseits voraus, daß bestimmte Garantien für die Erfüllung der nur ihnen zugewiesenen Aufgaben gegeben sein müssen. Es soll den Ländern überlassen bleiben, die Anforderungen und Voraussetzungen für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit zu regeln. In einigen Ländern sind bereits aufgrund des in § 5 KGO geregelten Zwischenpachtprivilegs Bestimmungen über die Anerkennung und den Widerruf der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sowie über das Anerkennungs- und Widerrufsverfahren erlassen worden. Die aufgrund dieser Bestimmungen ausgesprochenen Anerkennungen der Gemeinnützigkeit werden durch dieses Gesetz nicht berührt; sie bestehen fort. Nach Inkrafttreten dieses Gesetzes soll die Vorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 2 Rechtsgrundlage für landesrechtliche Gemeinnützigkeitsregelungen sein.

Die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit ist von der steuerlichen Gemeinnützigkeit zu unterscheiden. Mit der Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit ist die steuerliche Gemeinnützigkeit nicht verbunden. Die steuerliche Gemeinnützigkeit richtet sich nach den Vorschriften der Abgabenordnung. Danach wird eine Steuervergünstigung gewährt, wenn eine Körperschaft ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke (steuerbegünstigte Zwecke) verfolgt. Ob diese Voraussetzungen bei einer Kleingärtnerorganisation vorliegen, ist von Fall zu Fall durch die für die steuerliche Gemeinnützigkeit zuständigen Behörden zu prüfen.

Der Verpächter wird nach Abschluß eines Kleingartenpachtvertrages häufig Interesse daran haben, nicht mit der Verwaltung einer Kleingartenanlage belastet zu sein und nur noch mit einem „Mittelsmann" zu tun zu haben. Um sicherzustellen, daß die Verwaltung der sozialpolitischen und städtebaulichen Funktion des Kleingartens entsprechend wahrgenommen wird, soll sie nur einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation rechtswirksam übertragen werden können. Verträge zur Übertragung der Verwaltung, die nicht mit einer gemeinnützigen Organisation geschlossen werden, sollen nach Satz 3 unwirksam sein.

Der Verpächter, der die Anlage selbst verwaltet, soll nach Absatz 3 öffentlich-rechtlich verpflichtet sein, die Verwaltung einer als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation zu übertragen, wenn die ordnungsgemäße Bewirtschaftung oder Nutzung einzelner Kleingärten oder der Anlage nicht mehr gewährleistet ist. Hierbei handelt es sich im wesentlichen um solche Fälle, in denen die zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Anlage notwendigen Gemeinschaftsleistungen nicht mehr oder nicht in dem erforderlichen Umfang erbracht werden und die Anlage dadurch zu „verfallen" droht, die Gärten nicht mehr kleingärtnerisch genutzt werden oder Lauben zum dauernden Wohnen verwandt werden und der Verpächter keine Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel ergreift.

Zu § 4

Der Absatz 1 enthält Regelungen über den Höchstpachtzins für kleingärtnerisch genutztes Land. Mit diesen Bestimmungen soll sichergestellt werden, daß für Grund und Boden, der kleingärtnerisch genutzt wird, Pachtzinsen gezahlt werden, die dieser Nutzung entsprechen. Die Anpachtung von Kleingärten wäre außerordentlich erschwert, wenn nicht gar unmöglich, wenn Preise gefordert werden könnten, die nicht mehr auf die kleingärtnerische Nutzung durch den sozial schwächeren Teil der Bevölkerung abgestellt wären. § 4 soll daher sicherstellen, daß sozial schwächere Bevölkerungsschichten nicht verdrängt werden.

Der Pachtzins soll je Quadratmeter der Gesamtfläche der Kleingartenanlage nach dem doppelten Betrag des ortsüblichen Pachtzinses für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau bemessen werden. Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen sollen nach Abs. 1 Satz 2 bei der Ermittlung des Pachtzinses im Einzelfall anteilig berücksichtigt werden. In der vorgesehenen Regelung kommt sowohl der Nutz- als auch der Erholungswert des Kleingartens zum Tragen, wobei der Erholungswert des Kleingartens nicht mit dem anderer Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf eine Stufe gestellt werden kann. Kleingärtner erbringen für ihren „Freizeitgenuß" nicht unerhebliche Investitionen und sollen die Gemeinschaftseinrichtungen der Kleingartenanlagen, wie z. B. Kinderspielplätze, auch der Allgemeinheit zur Verfügung stellen.

Die Pachtpreise für erwerbsmäßig genutzte Flächen liegen beim Obstbau im Bundesdurchschnitt bei 656 DM/ha und Jahr und beim Freilandgemüseanbau unter Berücksichtigung der verschiedenen Intensitätsstufen bei 717 DM/ha, im Schnitt somit bei 686 DM/ha oder 0,07 DM/m² und Jahr (Quelle: Material zum Agrarbericht 1982). Regional schwanken die Angaben zur Pachtpreishöhe. Das hängt u. a. davon ab, ob viele Gartenbaubetriebe insgesamt in der jeweiligen Region ihren Sitz haben und damit der Grundstücksmarkt für Pachtland stärker belastet ist. Im Bereich der Landwirtschaftskammern Rheinland und Westfalen-Lippe im Lande Nordrhein-Westfalen liegen die Pachtpreise für den Obst- und Gemüseanbau zwischen 0,08 DM/m² und 0,16 DM/m² und Jahr, je nach Intensitätsstufe und Nachfragesituation.

Ein Vergleich des Beispiels über die Höhe der Pachtzinsen im Beschluß des Bundesverfassungsgerichts

vom 12. Juni 1979 zum Kleingartenrecht mit dem nach Absatz 1 zulässigen Höchstpachtzins — unter Zugrundelegung des Durchschnitts der Pachtpreise für den erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau im Bereich der oben genannten Landwirtschaftskammern — zeigt, daß sich der Pachtpreis in dem Beispielfall um fast das Dreifache erhöht. Regional sind noch weitergehende Pachtzinserhöhungen — in Einzelfällen bis zum Vierfachen und mehr — zu erwarten.

Absatz 2 soll die Länder ermächtigen, die Einzelheiten über die Ermittlung der Höhe des Höchstpachtzinses und dessen jeweilige Anpassung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau zu regeln. Im Rahmen dieser Ermächtigung können die Länder alle Einzelheiten einer Pachtzinsfestsetzung und jeweiligen Anpassung bestimmen oder sich darauf beschränken, eine Stelle zu bestimmen, die in bestimmten Zeitabständen Gutachten über die jeweiligen Pachtzinsen erstattet.

Entsprechend der Regelung des § 9a der Erbbaurechtsverordnung sollte eine Anpassung der Pachtzinsen in Zeitabständen von drei Jahren erfolgen. In Fällen, in denen ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau fehlen, sollte auf die Pachtzinsen in der benachbarten Verwaltungseinheit abgestellt werden.

Die Vorschrift des Absatzes 3 ist dem geltenden Recht nachgebildet. Sie soll die Vertragsparteien ermächtigen, durch einseitige vertragsgestaltende Erklärung den bisherigen Pachtzins bis zur Höhe des festgesetzten Höchstpachtzinses anzuheben oder, sofern der bisherige Pachtzins über diesem Pachtzins liegt, herabzusetzen.

In vielen Fällen wenden Verpächter oft erhebliche Beträge für das Kleingartenland auf, so z. B. für Bodenverbesserungen, Wege, Einfriedungen, Parkplätze. Absatz 4 sieht daher vor, daß diese Aufwendungen durch einen Zuschlag auf den Pachtzins berücksichtigt werden sollen, soweit diese Aufwendungen nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten gedeckt worden und im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Der Pächter soll den Erstattungsbetrag in Teilleistungen entrichten können, die der Höhe nach dem jeweiligen Pachtzins entsprechen und zugleich mit diesem fällig sind.

Zu § 5

Diese Vorschrift soll den Anforderungen, die aus städtebaulicher Sicht an die Dauerkleingartenanlage gestellt werden, Rechnung tragen. Die Dauerkleingartenanlage mit ihrem Wegenetz und den gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. den Spielflächen, bedarf nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der Stadtgestaltung und ihrer Einbeziehung in die städtische Grünplanung einer dauernden Pflege. Nur dann kann sie ihre städtebauliche Funktion erfüllen. Hierbei kommt es entscheidend auf die Leistungsbereitschaft der Kleingärtner an. Diese ist bei unbefristeten Verträgen naturgemäß höher als bei befristeten Verträgen. Der Kleingärtner soll sich bereits bei Begründung des Pachtverhältnisses darauf einstellen können, daß seine Investitionen für den Kleingarten und seine Aufwendungen für die Gesamtanlage nach Ablauf einer bestimmten Frist für ihn nicht wertlos werden, weil er den Kleingarten verlassen muß. Die Sicherheit, auf unbestimmte Dauer den Kleingarten nutzen zu können, verstärkt seine Investitionsbereitschaft und sein Engagement bei Gemeinschaftsleistungen für die Anlage und nicht zuletzt auch die Eigeninitiative und Verantwortung. Für den Verpächter dagegen, der ohnehin die Dauerkleingartenfläche einer anderen Nutzung nicht zuführen kann, ist es bedeutungslos, wer als Kleingärtner sein Grundstück nutzt, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt werden; wenn nicht, kann sich der Verpächter vom Vertrag durch Kündigung lösen. Die Vorschrift des § 5 trägt insoweit auch der bodenrechtlichen Qualität der Dauerkleingärten Rechnung. Soweit die Nachfrage nach Kleingärten das Angebot übersteigt, bleibt es Aufgabe der Gemeinde, — entsprechend ihren Möglichkeiten — Kleingartenland in dem erforderlichen Umfang bereitzustellen.

Zu § 6

Die Vorschrift begründet für die Kündigung ein gesetzliches Schriftformerfordernis. Sie gilt ebenso für die Kündigung des Verpächters wie für die Kündigung des Pächters und ist zur Vermeidung von Affektkündigungen und zur Sicherung der Rechtsklarheit geboten.

Zu § 7

Die Vorschrift des § 7 regelt die Kündigung von Kleingartenpachtverträgen durch den Verpächter ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist. Sie gilt für Einzelpacht- und Zwischenpachtverträge über Dauerkleingärten oder sonstige durch Bebauungsplan nicht festgesetzte Kleingärten. Ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist soll der Verpächter kündigen können bei Zahlungsverzug für mindestens ein Vierteljahr seit mehr als zwei Monaten nach schriftlicher Abmahnung (Nummer 1). Nummer 2 entspricht im wesentlichen dem Regelungsgehalt des § 554 a BGB. Diese Vorschrift soll dem Verpächter bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen ein Kündigungsrecht einräumen. Hierunter sollen nicht nur schwere Verletzungen der Pflichten verstanden werden, die den Kleingärtnern gegenüber dem Verpächter obliegen, sondern auch die aus dem Gedanken der Kleingärtnergemeinschaft erwachsenden Pflichten des Kleingärtners.

Zu § 8

Diese Vorschrift soll, mit Ausnahme der Nummer 4 in Absatz 1 — wie § 7 — für Verträge über Dauerkleingärten und sonstige Kleingärten gelten. Eine Kündigung nach Nummer 4 soll nur bei sonstigen Kleingärten in Betracht kommen.

Nach Absatz 1 soll der Verpächter nur in den folgenden enumerativ genannten Fällen kündigen können:

1. Die Fortsetzung einer nicht kleingärtnerischen Nutzung, ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung des Verpächters, sowie die Verletzung anderer Verpflichtungen, die den Kleingarten betreffen, soll den Verpächter oder Zwischenpächter berechtigen, den Kleingartenpachtvertrag zu kündigen. In der Abmahnung soll die Vertragswidrigkeit bezeichnet werden. Beispielhaft werden einige Kündigungsgründe genannt.

   Das Erlöschen der Mitgliedschaft in der Kleingärtnerorganisation soll allein noch kein Kündigungsgrund sein. In den meisten Fällen wird allerdings der Ausschluß eines Mitglieds aus Gründen erfolgen, die gleichzeitig eine Pflichtverletzung i. S. der Nummer 1 darstellen.

2. Kleingartenanlagen werden häufig neu geordnet werden müssen, um sie den heutigen Anforderungen anzupassen. In Betracht kommt z. B. eine Verkleinerung übergroßer Einzelgärten, um den Nachfragebedarf zu decken, oder die Errichtung von gemeinschaftlichen Einrichtungen, z. B. Spielflächen. Einzelne Kleingärtner, deren Mitwirkung für solche Maßnahmen notwendig ist, sollen die Neuordnung einer gesamten Anlage nicht verhindern können.

3. Der Verpächter soll kündigen können, wenn er selbst oder ein Familienangehöriger einen Teil der verpachteten Fläche kleingärtnerisch nutzen will und ihm anderes geeignetes Land nicht zur Verfügung steht. Unter dem Begriff „Familienangehöriger" ist der in § 8 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) genannte Personenkreis zu verstehen (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 1). Der Eigenbedarf muß nach Abschluß des Pachtvertrages entstanden sein.

4. Bei unbefristeten Verträgen über Kleingärten, die nicht in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, soll der Verpächter auch kündigen können, wenn er durch die Fortsetzung des Kleingartenpachtverhältnisses an einer rechtlich zulässigen anderweitigen Verwertung des Grundstücks, z. B. Verkauf oder andere Nutzung, gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

5. Der Regelungsgehalt dieser Vorschrift entspricht im wesentlichen dem geltenden Recht (§ 2 Abs. 1 Nr. 2 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 — BGBl. I S. 1013 —). Dieser Kündigungstatbestand geht davon aus, daß das öffentliche Interesse am Vollzug des Bebauungsplans vorrangig ist. Die kleingärtnerischen Belange finden im Bebauungsplanverfahren durch die im Bundesbaugesetz vorgeschriebene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 7 BBauG) gebührende Berücksichtigung. Der Begriff Nutzungsvorbereitung ist im baurechtlichen Sinne zu verstehen (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BBauG). Hierunter fallen diejenigen sachdienlichen Maßnahmen, die die anschließende Nutzung ermöglichen, wie z. B. die Parzellierung des Grundstücks, Entwässerungs- oder Erschließungsarbeiten. In Anlehnung an den Grundgedanken des § 33 BBauG soll auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans unter bestimmten Voraussetzungen die Kündigung zulässig sein. Erforderlich ist, daß die Gemeinde die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans beschlossen hat und nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte Festsetzung einer anderen — als der kleingärtnerischen — Nutzung erfolgt. Ferner müssen dringende Gründe des öffentlichen Interesses die im Bebauungsplan vorgesehene andere Nutzung erfordern, z. B. um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines Vorhabens sicherzustellen. Das kann z. B. der Fall sein bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, um neue Arbeitsplätze zu schaffen. Die Gemeinde wird also dem Verpächter mitzuteilen haben, daß die Voraussetzungen für die Kündigung vorliegen.

6. Nummer 6 a) korrespondiert mit der Vorschrift der Nummer 5 insoweit, als sie einen Kündigungstatbestand enthält für die Fälle, in denen kleingärtnerisch genutztes Land durch Planungsakte einem anderen Nutzungszweck zugeführt werden soll. Hierzu gehören Fachplanungen des Bundes und überörtliche und örtliche Fachplanungen der Länder. Wie bei Nummer 5 liegt diesem Kündigungstatbestand der Gedanke zugrunde, daß das öffentliche Interesse an der Verwirklichung der Fachplanung unter den dort genannten Voraussetzungen vorrangig ist. Die Belange der Kleingärtner müssen insoweit zurücktreten. Mit Rücksicht darauf, daß die Realisierung der Fachplanung nach Abschluß des Planfeststellungsverfahrens noch häufig geraume Zeit in Anspruch nimmt, bestimmt diese Vorschrift, daß die Kündigung erst möglich sein soll, wenn das kleingärtnerisch genutzte Land alsbald benötigt wird. Hierzu gehört auch die Sicherung der Finanzierung des Vorhabens. Solange die Finanzierung nicht gesichert ist, wird man auch nicht annehmen können, daß das Land benötigt wird. Diese Bestimmung entspricht im wesentlichen der bisherigen Kündigungsmöglichkeit aus Gründen des Gemeinwohls nach § 1 Abs. 2 e) der Kündigungsschutzverordnung von 1944.

Der unter Nummer 6 b) genannte Kündigungstatbestand entspricht dem geltenden Recht.

In den Fällen der Nummern 5 und 6 wird in der Praxis eine wirksame Kündigung erst erfolgen können, wenn der Planungs- oder Bedarfsträger dem Verpächter mitgeteilt hat, daß die Fläche alsbald dringend benötigt wird, weil der Verpächter selbst diese Kündigungsvoraussetzung nicht beurteilen kann.

Die ordentliche Kündigung durch den Verpächter soll nach Absatz 2 mit einer Frist von drei Monaten zum 31. Oktober eines Jahres — spätestens am dritten Werktag im August dieses Jahres — zulässig sein. Die Kleingärtner sollen die letzten Gartenbauerzeugnisse noch ernten und sich rechtzeitig auf die

Räumung einstellen können oder, soweit die kleingärtnerische Nutzung fortgesetzt werden soll, dem Nachfolger die Übernahme des Kleingartens zu einem geeigneten Zeitpunkt ermöglichen. Wenn dringende Gründe vorliegen, soll in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 5 und 6 eine vorzeitige Kündigung zulässig sein. Dringende Gründe können z. B. vorliegen, wenn die Flächen zur Errichtung von Vorhaben im öffentlichen Interesse sofort benötigt werden oder wenn der Verpächter bei Einhaltung der Regelfrist wirtschaftliche Nachteile zu befürchten hat, die ihm nicht zuzumuten sind, wenn z. B. eine im Bebauungsplan festgesetzte andere Nutzung wegen der Regelfrist erst zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte und der Verpächter dadurch finanzielle Einbußen erleiden würde. Für die Beurteilung, ob ein dringender Grund vorliegt, ist auch die Zeitdauer bis zum nächsten „normalen" Kündigungstermin von Bedeutung.

Nach Absatz 3 sollen zeitlich befristete Verträge über sonstige Kleingärten wegen Eigenbedarfs des Verpächters oder anderer planungsrechtlich zulässiger wirtschaftlicher Verwertung nicht gekündigt werden können. Der Verpächter soll insoweit an die vereinbarte Vertragsdauer gebunden bleiben.

Zu § 9

Absatz 1 regelt die besonderen Kündigungsgründe bei Zwischenpachtverträgen. Danach soll der Verpächter den Zwischenpachtvertrag kündigen können, wenn der Zwischenpächter schwerwiegende Pflichtverletzungen der Kleingärtner ungeachtet einer Abmahnung des Verpächters duldet oder wenn ihm die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit aberkannt worden ist.

In den Fällen der Kündigung wegen Eigenbedarfs des Verpächters (§ 8 Abs. 1 Nr. 3) kommt bei Zwischenpachtverträgen nur eine Teilkündigung in Betracht. Eine Teilkündigung kann auch in den Fällen in Betracht kommen, in denen nur Teile einer Anlage in Anspruch genommen werden sollen, so bei einer anderweitigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung (§ 8 Abs. 1 Nr. 4) oder bei Umwidmungen (§ 8 Abs. 1 Nr. 5 und 6). Absatz 2 trägt diesem Gedanken Rechnung. Danach soll sich der Zwischenpachtvertrag auf die Teile der Kleingartenanlage beschränken, die nicht in Anspruch genommen werden sollen.

Der in Absatz 3 vorgesehene Eintritt des Verpächters in die Verträge mit den Kleingärtnern soll sicherstellen, daß die Kleingärtner, die ihre Pflichten erfüllen, ihren Kleingarten durch die Kündigung nicht verlieren. Sie sollen nicht die Folgen tragen, die sich aus Pflichtverletzungen des Zwischenpächters ergeben.

Zu § 10

Nach Absatz 1 soll der Pächter, d. h. der Kleingärtner oder der Zwischenpächter, für die von ihm eingebrachten oder erworbenen Anpflanzungen und Anlagen bei Kündigung wegen Neuordnung einer Kleingartenanlage, Eigenbedarfs des Verpächters, planungsrechtlich zulässiger anderweitiger wirtschaftlicher Verwertung (kommt nur bei sonstigen Kleingärten, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, in Betracht) oder Umwidmung einer kleingärtnerisch genutzten Fläche durch Planungsakte angemessen entschädigt werden. Die Entschädigung soll nicht über den Rahmen hinausgehen, der für die kleingärtnerische Nutzung üblich ist. Entschädigungsrichtlinien sind bereits weitgehend vorhanden; sie haben sich bewährt. Satz 2 bestimmt daher ausdrücklich, daß bei der Bemessung der Höhe der Entschädigung vorhandene Regeln für die Bewertung von Anpflanzungen und Anlagen zugrunde zu legen sind. In den Fällen, in denen die kleingärtnerisch genutzte Fläche durch Kündigung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung zugeführt werden soll, sollen darüber hinaus auch die für die Enteignungsentschädigung geltenden Grundsätze beachtet werden. Das gleiche soll auch für die Planfeststellung und Landbeschaffung nach dem Landbeschaffungsgesetz gelten. Damit soll sichergestellt werden, daß der Pächter im Falle der Kündigung so entschädigt wird wie im Falle der Enteignung. Das wird in der Regel schon bei einer Entschädigung nach den Sätzen 1 und 2 der Fall sein.

Absatz 2 geht von dem Grundsatz aus, daß derjenige zur Entschädigung verpflichtet sein soll, der die kleingärtnerisch genutzte Fläche in Anspruch nimmt. Bei Kündigung wegen Neuordnung einer Anlage dagegen nimmt der Verpächter, obwohl er zur Entschädigung verpflichtet sein soll, die Fläche nicht in Anspruch. Die Neuordnung dient der besseren Gestaltung der Anlage und insoweit im weitesten Sinne der Allgemeinheit. Der Verpächter wird daher vor einer Kündigung zu prüfen haben, ob (öffentliche) Mittel für eine Entschädigung bereitstehen oder bereitgestellt werden. Ist das nicht der Fall, wird die Neuordnung der Anlage unterbleiben müssen.

Nach Absatz 3 soll der Entschädigungsanspruch in der Regel fällig sein, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist.

Zu § 11

Die in Absatz 1 vorgesehene Frist für die Beendigung des Pachtverhältnisses ist erforderlich, um eine ordnungsgemäße Abwicklung des Vertrages zu ermöglichen.

Bei gemeinschaftlich geschlossenen Verträgen soll der überlebende Ehegatte die Möglichkeit haben, die Fortsetzung des Vertrages abzulehnen (Absatz 2).

Für den Fall der Fortsetzung des Vertrages mit dem überlebenden Ehegatten enthält Absatz 3 eine dem Mietrecht entsprechende Regelung über die Haftung für Pachtverbindlichkeiten und die Anrechnung eines im voraus entrichteten Pachtzinses.

Zu § 12

Die Vorschrift soll dem Schutz des Pächters dienen und für ihn nachteilige Vereinbarungen über die im

Zweiten Abschnitt geregelten Fragen, insbesondere die Kündigungsgründe, Kündigungsfristen und Entschädigungsregeln, ausschließen.

Zu § 13

Ersatzland soll nach Absatz 1 nur in den Fällen bereitgestellt oder beschafft werden, in denen Dauerkleingärten durch Planungsakte — Bebauungsplan, Planfeststellung — oder nach den Vorschriften des Landbeschaffungsgesetzes einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland soll die Gemeinde verpflichtet werden. Mit dieser Regelung soll der vorhandene Bestand an Kleingartenanlagen gesichert werden.

Absatz 1 sieht vor, daß die Gemeinde geeignetes Ersatzland beschaffen soll. Geeignetes Ersatzland ist nicht nur die als Dauerkleingarten bereits ausgewiesene Fläche, sondern auch eine Fläche, die als Dauerkleingartenland ausgewiesen werden kann. Häufig wird es nicht möglich sein, in unmittelbarer Nähe der alten Kleingartenanlage eine neue Anlage zu schaffen. Das soll die Gemeinde jedoch nicht von ihrer Verpflichtung, Ersatzland bereitzustellen, befreien. Nicht in jedem Falle wird die Gemeinde in der Lage sein, Ersatzland zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde soll daher von dieser Verpflichtung freigestellt werden, wenn sie zur Erfüllung außerstande ist.

Der durch die Inanspruchnahme von Kleingartenland begünstigte Bedarfsträger soll verpflichtet werden, sich an den Kosten für die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes durch die Gemeinde zu beteiligen. Nach Absatz 2 soll er an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag leisten, der dem Wertunterschied zwischen der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche und dem Ersatzgrundstück entspricht. Diese Verpflichtung des Bedarfsträgers knüpft an die Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland an; sie entfällt danach, wenn kein Ersatzland bereitgestellt wird, weil entweder ein Bedarf an Kleingärten nicht besteht oder die Gemeinde von der Ersatzlandverpflichtung befreit wird.

Absatz 3 bestimmt, daß das Ersatzland möglichst im Zeitpunkt der Räumung der Dauerkleingartenanlage zur Verfügung stehen soll. Die Verpflichtung zur Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland bleibt aber auch dann bestehen, wenn dies im Zeitpunkt der Räumung der Anlage nicht möglich ist.

Zu § 14

Die Begründung von Pachtverhältnissen durch Enteignung ist bereits in § 4 des Änderungsgesetzes von 1969 geregelt. Danach können Pachtverhältnisse durch Enteignung zugunsten Nutzungswilliger begründet werden. Nutzungswilliger ist nach der Rechtsprechung nur derjenige, der „unmittelbar in den Genuß der Vorteile gelangen will, die die spätere Gebrauchsüberlassung gewährt" (OLG München — Baul. U 1/78 — vom 17. Mai 1979). Der Zwischenpächter ist danach kein Nutzungswilliger. Die geltende Fassung wird insoweit den Anforderungen der Praxis, Pachtverträge auch zugunsten von Zwischenpächtern begründen zu können, nicht gerecht. Die neue Fassung stellt daher nicht auf den Nutzungswilligen, sondern auf den Pachtwilligen ab. Damit soll sichergestellt werden, daß Pachtverträge sowohl zugunsten von Kleingärtnern (Nutzungswilligen) als auch zugunsten von Zwischenpächtern begründet werden können. Die Entschädigung soll sich nach den Vorschriften über den Pachtzins (§ 4) bemessen. Das in den Fällen des § 14 anzuwendende Verfahrensrecht müssen die Länder bestimmen.

Zu § 15

Absatz 1 soll Unklarheiten vorbeugen, die sich bei Anwendung des neuen Rechts ergeben können. Er bestimmt ausdrücklich, daß die im Entwurf vorgesehenen Regelungen auch auf bestehende Kleingartenpachtverträge Anwendung finden sollen. Für Verträge über sonstige, im Bebauungsplan nicht festgesetzte Kleingärten enthalten darüber hinaus die Absätze 2 bis 4 besondere Überleitungsvorschriften.

Nach Absatz 2 sollen Verträge über gemeindeeigene Flächen, wie nach geltendem Recht, als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten. Sie sollen den Dauerkleingärten gleichgestellt werden. Verträge über private Grundstücke sollen dagegen nach einer Übergangszeit enden (Absatz 3).

Diese unterschiedliche Behandlung gemeindeeigener und privater Grundstücke ist sachlich gerechtfertigt. Gemeinden sind, auch wenn sie fiskalisch handeln, privaten Eigentümern nicht gleichzustellen. Ihr Grundeigentum ist im Hinblick auf die von ihnen zu erfüllenden Aufgaben stärkeren Bindungen unterworfen als das privater Verpächter. Zu den Aufgaben der Gemeinde gehört u. a. auch die Bereitstellung oder Beschaffung von Kleingartenland. Den Gemeinden können daher weitergehende Verpflichtungen auferlegt werden als privaten Verpächtern. Im übrigen kann die Gemeinde kleingärtnerisch genutzte Flächen einer anderen Nutzung zuführen, indem sie — im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BBauG — einen entsprechenden Bebauungsplan aufstellt. Die Entscheidung liegt in ihrer Hand. Solange aber keine andere Nutzung planungsrechtlich vorgesehen ist, soll es bei der bisher ausgeübten Nutzung verbleiben.

Mit der in Absatz 3 vorgesehenen Regelung soll den schutzwürdigen Belangen der Verpächter und der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums Rechnung getragen werden. Die vorgesehene Übergangsfrist (31. Dezember 1986) ist angemessen und trägt sowohl den Interessen der Verpächter als auch der Kleingärtner Rechnung. In dieser Frist wird die Gemeinde zu entscheiden haben, ob die Kleingärten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung sowie des Nachfragebedarfs planerisch ausgewiesen werden sollen oder nicht.

Nach Absatz 4 Satz 1 sollen Verträge über Kleingärten, die vor Ablauf der Pachtzeit als Dauerkleingär-

ten festgesetzt worden sind, als auf unbestimmte Zeit verlängert gelten. Verträge, die nach Absatz 3 zum 31. Dezember 1986 enden, sollen sich für vier Jahre verlängern, wenn die Gemeinde vor dem 31. Dezember 1986 beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, die kleingärtnerisch genutzten Flächen als Dauerkleingärten festzusetzen. Die Verlängerung soll mit dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses beginnen, wobei der bis zum 31. Dezember 1986 abgelaufene Zeitraum hierauf angerechnet werden soll. Mit dieser Regelung soll die Fortdauer der kleingärtnerischen Nutzung sichergestellt werden, wenn ihre planungsrechtliche Festsetzung ohnehin bevorsteht.

Zu § 16

Wesentliches Merkmal des Kleingartens ist auch die Zugänglichkeit der Anlage für die Öffentlichkeit. Nach dieser Vorschrift sollen daher bestehende, der Öffentlichkeit noch nicht zugängliche Kleingartenanlagen innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes der Allgemeinheit geöffnet werden.

Zu § 17

Absatz 1 soll den Bestandsschutz der Lauben klarstellen, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtmäßig errichtet worden sind, den Vorschriften dieses Gesetzes aber nicht entsprechen.

Die Nutzung einer Kleingartenlaube zu Wohnzwekken verträgt sich nicht mit dem Charakter des Kleingartens. Nach Absatz 2 soll die Wohnnutzung dennoch unberührt bleiben, soweit ihr andere Vorschriften nicht entgegenstehen. Der Verpächter soll für die Wohnnutzung ein angemessenes Entgelt verlangen können.

Zu § 18

Das Gesetz soll bisher geltende materielle kleingartenrechtliche Bestimmungen ersetzen. Absatz 1 sieht daher vor, daß die dort genannten Gesetze und Verordnungen außer Kraft treten.

Mit der Aufhebung der wesentlichen Teile des Schleswig-Holsteinischen Kleingartengesetzes durch § 18 Abs. 1 Nr. 12 tritt auch die Vorschrift des § 5 Abs. 1 Satz 5 außer Kraft, nach der die Rechtsnatur eines Grundstücks als Dauerkleingartenfläche durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Landesfiskus gesichert werden soll. Soweit derartige Eintragungen vorgenommen worden sind, sollen die Grunddienstbarkeiten mit dem Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes erlöschen. Die Eintragungen im Grundbuch können dann als gegenstandslos gelöscht werden (§§ 84 ff. Grundbuchordnung); daneben besteht ein Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB. Es erscheint zweckmäßig, die Berichtigung des Grundbuchs in gleicher Weise kostenfrei zu stellen wie dies die Löschung als gegenstandslos in der Regel ist (vgl. § 70 Abs. 1 Kostenordnung), damit nicht aus Gründen der Kostenersparnis stets auf eine Löschung als gegenstandslos hingewirkt wird.

Zu § 19

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu § 20

Das Gesetz soll am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft treten.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

1. **Zu § 1, § 2 Abs. 4**

   a) § 1 ist wie folgt zu fassen:

   „§ 1
   Sachlicher Geltungsbereich

   (1) Dieses Gesetz gilt für Gärten in einer Kleingartenanlage, die zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung und zur Erholung verpachtet werden und bei denen die Verpachtung nicht mit der Überlassung einer Wohnung oder mit einem Arbeitsvertrag zusammenhängt.

   (2) Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist."

   b) § 2 Abs. 4 ist wie folgt zu fassen:

   „(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend, wenn ein Kleingarten vom Eigentümer genutzt wird."

   Begründung

   Zu a)

   Eine so ausführliche Begriffsbestimmung, wie sie der Entwurf vorsieht, erscheint nicht erforderlich. Außerdem sind die zahlreichen Legaldefinitionen entbehrlich, zumal sie im Gesetzentwurf mit einer Ausnahme (§ 2 Abs. 4) nicht verwendet werden.

   Der Antrag übernimmt nicht das Erfordernis der gemeinschaftlichen Einrichtungen (Absatz 1 Nr. 2 des Entwurfs), weil es nicht zu einer sinnvollen Abgrenzung führt. Es ist nicht sachgerecht, für solche Kleingartenanlagen, die nicht über gemeinschaftliche Einrichtungen verfügen, den Schutz des Gesetzes zu versagen. Soweit mit der Erwähnung der gemeinschaftlichen Einrichtungen erreicht werden soll, daß sie für Kleingartenanlagen geschaffen werden, kann mit der Fassung des Entwurfs das Gegenteil erreicht werden, weil Verpächter, die die Einschränkungen des Gesetzes vermeiden wollen, veranlaßt sein könnten, gerade keine Gemeinschaftseinrichtungen zu schaffen.

   Die in Absatz 2 Nr. 4 und 5 vorgesehenen Abgrenzungen erscheinen entbehrlich.

   Zu Absatz 2 wird das Gewollte auch ohne ausdrückliche Verweisung auf die Vorschrift des Bundesbaugesetzes, die sich auf Dauerkleingärten bezieht, hinreichend deutlich. In der Fassung des Vorschlags bleibt die Vorschrift von eventuellen späteren Änderungen des Bundesbaugesetzes unberührt. Hinzu kommt, daß die Entwurfsfassung mißverständlich sein kann. Sie könnte zu dem Irrtum Anlaß geben, ein Dauerkleingarten im Sinne dieses Gesetzes liege nur vor, wenn er unter der Geltung der jetzigen Nummer 15 des § 9 Abs. 1 Bundesbaugesetz im Bebauungsplan festgesetzt sei, nicht hingegen, wenn die Festsetzung unter der Geltung der früheren Nummer 8 erfolgt sei.

   Zu b)

   Auf die Erwähnung der Familienangehörigen durch Verweisung auf § 1 Abs. 2 Nr. 1 kann verzichtet werden. Im übrigen Folgeänderung zur Änderung des § 1.

2. **Zu § 2 Abs. 1**

   Absatz 1 ist wie folgt zu fassen:

   „(1) Kleingartenanlagen, in denen die Kleingärten für sich oder in Gruppen eingefriedigt sind, müssen der Allgemeinheit zugänglich sein, es sei denn, die örtlichen Gegebenheiten lassen es nicht zu."

   Begründung

   Die Öffnung der Kleingartenanlagen darf nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten führen. Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit sollte daher auf die Kleingartenanlagen beschränkt werden, bei denen die Kleingärten für sich oder in Gruppen besonders eingefriedigt sind. Für die Allgemeinheit wären dann — und das ist wohl auch nur beabsichtigt — die Wege und die besonderen gemeinschaftlichen Einrichtungen zugänglich. Bei den relativ wenigen kleinen Kleingartenanlagen ohne Einfriedigungen innerhalb der Anlage muß dagegen auf die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit verzichtet werden.

3. **Zu § 2 Abs. 1**

   In Absatz 1 ist nach dem Wort „Allgemeinheit" das Wort „tagsüber" einzufügen.

   Begründung

   Klarstellung, daß die Öffnung der Kleingartenanlagen für die Allgemeinheit nur während des Tages zu erfolgen hat (vgl. Begründung zum Gesetzentwurf).

4. **Zu § 2 Abs. 3**

   Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens die Fassung des § 2 Abs. 3 zu prüfen und das Gewollte klarzustellen.

Begründung

§ 2 Abs. 3 normiert Beschränkungen für die Gestaltung der Laube im Kleingarten. Wenn die Bestimmung nicht nur pachtrechtliche, sondern auch unmittelbare bauplanungsrechtliche Wirkungen entfalten soll, muß dies durch eine andere Fassung der Überschrift oder des Textes verdeutlicht werden.

Außerdem sollte der Hinweis auf die „einfache Ausführung" der Laube in § 2 Abs. 3 Satz 1 entfallen, und § 2 Abs. 3 Satz 2 sollte anders gefaßt werden. Die derzeitige Fassung könnte als ordnungsrechtliche Regelung zur Durchsetzung eines vorgegebenen Verbots der Nutzung zu Wohnzwecken verstanden werden; dafür fehlt es an einer Gesetzgebungskompetenz des Bundes.

5. **Zu § 2 Abs. 3 Satz 1**

In § 2 Abs. 3 Satz 1 ist nach dem Wort „zulässig" der Punkt durch ein Semikolon zu ersetzen und folgender Halbsatz anzufügen:

„die §§ 29 bis 36 des Bundesbaugesetzes bleiben unberührt."

Begründung

Klarstellung, daß durch Landesrecht auch niedrigere Grenzen für die Grundfläche der Laube oder des Freisitzes bestimmt werden können.

6. **Zu § 3 Abs. 2 und Abs. 2 a — neu —**

a) § 3 Abs. 2 Sätze 2 und 3 sind wie folgt zu fassen:

„Ein Zwischenpachtvertrag, der nicht mit einer nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisation oder der Gemeinde geschlossen wird, ist nichtig. Nichtig ist auch ein Vertrag zur Übertragung der Verwaltung einer Kleingartenanlage, der nicht mit einer in Satz 2 bezeichneten Kleingärtnerorganisation geschlossen wird."

b) In § 3 ist nach Absatz 2 folgender neuer Absatz 2 a einzufügen:

„(2 a) Ist ein Zwischenpachtvertrag nach Absatz 2 Satz 2 nichtig, gilt für die Verträge mit den Kleingärtnern anstelle des Zwischenpächters der Verpächter als Vertragsteil."

Begründung

Zu a)

Mit dem Begriff „unwirksam" ist offenbar die anfängliche und vollständige Unwirksamkeit gemeint. Für diese Rechtsfolge verwendet das BGB ganz überwiegend den Begriff „nichtig". Zwar wird teilweise für den gleichen Inhalt auch der Begriff „unwirksam" benutzt. Da dieser Begriff aber an einigen Stellen auch für die teilweise oder schwebende Unwirksamkeit steht (vgl. Palandt/Heinrichs, 41. Aufl., Überblick 4 a vor § 104), ist der Begriff „nichtig" vorzuziehen. Er wird im übrigen bisher auch in § 5 Abs. 1 Satz 2 KGO verwendet.

Außerdem sollte — dem Sprachgebrauch des BGB folgend — das Präsens verwendet werden.

Zu b)

Die Regelung in Absatz 2 Satz 2 soll verhindern, daß andere Stellen oder Personen als Zwischenpächter eingeschaltet werden. Nicht gewollt sein kann es hingegen, daß als Folge der Nichtigkeit des Zwischenpachtvertrages der Kleingärtner dem Verpächter gegenüber zur Herausgabe verpflichtet ist. Es ist deshalb notwendig, den Kleingärtner hiergegen in ähnlicher Weise zu schützen wie der Entwurf dies in § 9 Abs. 3 für den Fall der Kündigung des Zwischenpachtvertrages tun will. Wegen der anfänglichen Nichtigkeit kommt es hier jedoch nicht in Betracht, von einem Eintritt des Verpächters in den Vertrag zu sprechen.

7. **Zu § 3 Abs. 2**

In § 3 Abs. 2 wird auf die „nach Landesrecht als gemeinnützig anerkannten Kleingärtnerorganisationen" abgestellt, denen im Rahmen dieses Gesetzes eine besondere Privilegierung beim Abschluß von Zwischenpachtverträgen eingeräumt wird. Die Bestimmungen über die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit sind in der Regel überholt, nicht mehr zeitgemäß und werden durch das Bundeskleingartengesetz aufgehoben. Da der Gesetzentwurf — nach Auffassung des Bundesrates zu Recht — davon ausgeht, daß die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit erhalten bleiben soll, ist im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Grundsätze, die für die Anerkennung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit maßgebend sein sollen, in den Gesetzentwurf aufgenommen werden können. Die Regelung und Ausgestaltung des Anerkennungsverfahrens könnte aufgrund einer Verordnungsermächtigung den Ländern überlassen bleiben. Für den Fall, daß entsprechende Bestimmungen in das Bundeskleingartengesetz nicht aufgenommen werden, müßten die Bundesländer nur für diesen Zweck eigene Landesgesetze erlassen.

8. **Zu § 4 Abs. 2 und 3**

In § 4 ist Absatz 2 zu streichen.

Als Folge sind in Absatz 3 die Worte „nach den Absätzen 1 und 2" zu ersetzen durch die Worte „nach Absatz 1".

Begründung

Der nach dem Gesetzentwurf zur näheren Pachtzinsregelung ermächtigte Landesverord-

nungsgeber erhält mit der Verordnungsermächtigung keinen Handlungsspielraum eingeräumt. Er hat lediglich den ortsüblichen Pachtpreis im Obst- und Gemüsebau zu ermitteln. Diese Tätigkeit kann ebensogut den Vertragsparteien überlassen werden mit der Möglichkeit gerichtlicher Überprüfung. Mit der Streichung wird eine überflüssige Regelung vermieden.

9. **Zu § 4 Abs. 3 nach Satz 2**

An § 4 Abs. 3 ist nach Satz 2 folgender Satz 3 — neu — anzufügen:

„Die Sätze 1 und 2 sind entsprechend anzuwenden, wenn der nach Absatz 1 vereinbarte Pachtzins jeweils an den ortsüblichen Pachtzins anzupassen ist."

Begründung

Diese Ergänzung dient der Klarstellung des Anpassungsverfahrens.

10. **Zu § 4 Abs. 3 nach Satz 3 — neu —**

An § 4 Abs. 3 ist nach Satz 3 — neu — ferner folgender Satz 4 — neu — anzufügen:

„Der Verpächter kann die Anpassung frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit der vorhergehenden Preisvereinbarung verlangen."

Begründung

Die Änderung soll den Anpassungsrhythmus vorgeben. Ein Zeitraum von zwei Jahren wird dabei als sachgerecht angesehen.

11. **Zu § 4 Abs. 3 nach Satz 4 — neu —**

In § 4 Abs. 3 sind ferner folgende Sätze anzufügen:

„Im Falle einer Erklärung des Verpächters über eine Pachtzinserhöhung ist der Pächter berechtigt, das Pachtverhältnis spätestens am 15. Werktag des Zahlungszeitraums, von dem an die Pacht erhöht werden soll, für den Ablauf des nächsten Kalendermonats zu kündigen. Kündigt der Pächter, so tritt eine Erhöhung des Pachtzinses nicht ein."

Begründung

Die Zulässigkeit einer Pachtzinserhöhung bei einem Anstieg der im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ortsüblichen Pachtzinsen erfordert, daß der Pächter, der zur Zahlung des erhöhten Pachtzinses nicht bereit ist, sich entsprechend dem Rechtsgedanken des § 11 Wohnungsbindungsgesetz und des § 9 Miethöhegesetz vorzeitig vom Vertrag lösen kann, ohne den erhöhten Pachtzins zahlen zu müssen. Da im Gegensatz zu den mietvertraglichen Vorschriften die Wirksamkeit der Erklärung nach § 4 Abs. 3 Satz 2 unabhängig vom Zeitpunkt deren Zugangs immer mit Beginn des nachfolgenden Zahlungszeitraumes eintritt und daher zum Beispiel eine am Tage vor einem neuen Zahlungszeitraum eingehende Erklärung bereits Wirkungen für diesen Zeitraum begründen kann, muß dem Pächter eine angemessene Überlegungsfrist für eine Kündigung eingeräumt werden. Dem trägt der neue Satz dadurch Rechnung, daß die Kündigungserklärung des Pächters erst am 15. Werktag des betreffenden Zahlungszeitraumes zugegangen zu sein braucht.

12. **Zu § 4 Abs. 4**

§ 4 Abs. 4 ist wie folgt zu ändern:

a) In Satz 1 sind vor dem Wort „Erstattung" die Worte „vom Pächter" einzufügen.

b) Nach Satz 1 ist folgender Satz einzufügen:

„Die Erstattungspflicht eines Kleingärtners ist auf den Teil der ersatzfähigen Aufwendungen beschränkt, der dem Flächenverhältnis zwischen seinem Kleingarten und der Kleingartenanlage entspricht; die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden der Kleingartenfläche anteilig zugerechnet."

Begründung

§ 4 Abs. 4 läßt in seiner derzeitigen Fassung offen, gegen wen sich der Aufwendungserstattungsanspruch des Verpächters richtet und wie hoch der auf den einzelnen Kleingärtner entfallende Erstattungsbetrag ist. Darin liegt eine erhebliche Unsicherheit, die zu Rechtsstreitigkeiten führen muß. Die Gerichte müssen dann jeweils in aufwendigen Verfahren einzelfallabhängige Bemessungskriterien für die Erstattungspflicht erarbeiten und auf dieser Grundlage regelmäßig die Gesamtverhältnisse innerhalb der Kleingartenanlage detailliert berücksichtigen.

Die Änderung sieht eine Erstattungspflicht für den Pächter der Kleingartenanlage vor und legt den Umfang der Erstattungspflicht im einzelnen fest. Die pauschale, in ihrem Ausmaß an der jeweiligen Kleingartenfläche orientierte Heranziehung aller Kleingärtner mag zwar in bestimmten Fällen dazu führen, daß die finanzielle Belastung eines Kleingärtners nicht mit dem Nutzen korrespondiert, den ihm eine Aufwendung des Verpächters bringt. Aber damit wird eine für alle Beteiligten klare Regelung erreicht, die Konflikte innerhalb der Kleingärtnergemeinschaft vermeidet.

13. **Zu § 7 Nr. 1**

§ 7 Nr. 1 ist wie folgt zu fassen:

„1. der Pächter mit der Entrichtung des Pachtzinses für mindestens ein Vierteljahr in Verzug ist und nicht innerhalb von zwei Monaten nach schriftlicher Mahnung die fällige Pachtzinsforderung erfüllt oder".

Begründung

Die Fassung des Entwurfs läßt die beabsichtigte Funktion der Mahnung nicht hinreichend deutlich werden.

Da angenommen werden kann, daß Kleingartenpachtverträge stets einen nach dem Kalender bestimmten Zahlungszeitpunkt enthalten, tritt gemäß § 284 Abs. 2 Satz 1 BGB Verzug durch Nichtzahlung zum vorgesehenen Zeitpunkt ein, ohne daß es einer Mahnung bedürfte. Hieran sollte auch für den Kleingartenpachtvertrag nichts geändert werden, und es sollte deshalb auch nicht durch die Fassung des Gesetzes der Eindruck erweckt werden, als bedürfe es für den Verzug der Mahnung.

Die Mahnung kann hier vielmehr nur die Funktion einer zusätzlichen Warnung haben. Dies sollte in der Fassung klar zum Ausdruck kommen.

14. **Zu § 8 Abs. 1 Nr. 1**

In § 8 Abs. 1 Nr. 1 sind die Worte „, erhebliche Bewirtschaftungsmängel nicht innerhalb einer angemessenen Frist abstellt“ zu streichen.

Begründung

Der Begriff „erhebliche Bewirtschaftungsmängel“ ist unter dem Gesichtspunkt der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu unbestimmt, weil eine einheitliche Auffassung, wie Kleingärten zu bewirtschaften sind (in herkömmlicher Weise kultiviert oder „naturnah“), nicht besteht. Er ist daher kein geeignetes Kriterium für die Kündigung eines besonderen Bestandschutz genießenden Kleingartenpachtvertrages.

Dem berechtigten Interesse der Kleingartengemeinschaft an einer ordnungsgemäßen, Dritte nicht beeinträchtigenden Bewirtschaftung des Kleingartens wird dadurch hinreichend Rechnung getragen, daß nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 eine Kündigung ohnehin zulässig ist, wenn der Kleingärtner „Verpflichtungen, die die Nutzung des Kleingartens betreffen, nicht unerheblich verletzt“.

15. **Zu § 8 Abs. 1 Nr. 3**

In § 8 Abs. 1 Nr. 3 ist der letzte Halbsatz zu streichen.

Begründung

Entsprechend den mietvertraglichen Vorschriften sollte es dem Eigentümer allein überlassen bleiben, welchen der vorhandenen Gärten er aus Gründen des Eigenbedarfes in Anspruch nehmen will. Da zudem nicht justiziabel ist, ob der kündigende Verpächter die Belange der Kleingärtner hinreichend berücksichtigt hat, ist der genannte Halbsatz entbehrlich.

16. **Zu § 8 Abs. 1 Nr. 5**

In Nummer 5 sind die Worte „; die Kündigung ist auch vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässig, wenn die Gemeinde seine Aufstellung, Änderung oder Ergänzung beschlossen hat, nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß die beabsichtigte andere Nutzung festgesetzt wird und dringende Gründe des öffentlichen Interesses die Verwirklichung der anderen Nutzung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans erfordern,“ zu streichen.

Begründung

Angesichts der Bedeutung von Kleingartenanlagen für die Grünplanung der Städte, für die Erholung der Bevölkerung und die kleingärtnerische Nutzung durch die Kleinpächter erscheint es nicht vertretbar, die Kündigung von Kleingartenpachtverträgen bereits vor Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans für zulässig zu erklären. Erfahrungsgemäß werden Bedenken gegen die Aufgabe einer Kleingartenanlage und die beabsichtigte Nutzungsänderung erst in einer relativ späten Phase des Festsetzungsverfahrens von den unmittelbar Betroffenen wie auch von den an der Erhaltung solcher Anlagen interessierten Bürgern näher begründet und nachhaltig vertreten, so daß in zahlreichen Fällen Alternativlösungen entwikkelt werden, durch die die vorhandenen Kleingartenanlagen erhalten werden können. Die an die Zulässigkeit geknüpften Bedingungen schließen in solchen Fällen jedenfalls nicht aus, daß die Kleingartenanlage doch noch erhalten bleibt. Um den dauerhaften Bestand der betroffenen Kleingartenanlagen nicht zu gefährden, müssen deshalb die Unsicherheiten, die eine vorzeitige Kündigung mit sich bringen kann, vermieden werden. Im übrigen hat es die Gemeinde in der Hand, durch zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für die Erfüllung von Kündigungsvoraussetzungen zu sorgen. Da im Normsetzungsverfahren Rechtsmittel nicht eingelegt werden können, kann die baldige Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans durch Kleingärtner oder durch Außenstehende nicht verzögert werden. Für dringende Fälle der anderweitigen Nutzung steht überdies die von der Jahreszeit unabhängige zweimonatige Kündigungsfrist in Absatz 2 Satz 2 zur Verfügung. Der Hinweis in der Gesetzesbegründung auf den Grundgedanken des § 33 BBauG erscheint als Argument für die vorgesehene Bestimmung weniger geeignet, weil in den Fällen des § 33 BBauG nicht in die Rechtsposition eines Dritten (hier: des Pächters) eingegriffen wird.

17. **Zu § 8 Abs. 2 Satz 1**

Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob die Frist für die ordentliche Kündigung verlängert und für die Beendigung des Pachtvertrages

ein jahreszeitlich späterer Termin bestimmt werden kann. Nachdem § 7 für schwerwiegende Vertragsverletzungen die fristlose Kündigung und § 8 Abs. 2 Satz 2 bei einer Inanspruchnahme des Kleingartens aus dringenden öffentlichen Gründen eine von der Jahreszeit unabhängige zweimonatige Kündigungsfrist vorsieht, sollte erwogen werden, ob die ordentliche Kündigung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 schon vor Beginn der Vegetationsperiode, spätestens am dritten Werktag im Februar ggf. für den Zeitpunkt des vollkommenen Abschlusses der Vegetationsperiode am 15. oder 30. November, erfolgen sollte. Auf diese Weise könnte der Kleingartenpächter beim Bepflanzen des Gartens auf die Beendigung des Pachtverhältnisses Rücksicht nehmen und insbesondere auf das Anpflanzen mehrjähriger Kulturen verzichten. Unnötiger Aufwand und Ärger würden damit vermieden.

18. **Zu § 9**

In § 9 ist folgender Absatz 4 anzufügen:

„(4) Hat der Verpächter einen Zwischenpachtvertrag aus einem der in § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 genannten Gründe gekündigt, hat der Zwischenpächter die Verträge mit den Kleingärtnern zu kündigen."

Begründung

Diese Vorschrift soll verhindern, daß der Verpächter zweimal kündigen muß, zunächst den Zwischenpachtvertrag und dann den oder die Verträge mit den Kleingärtnern, wenn mit der Kündigung die Aufhebung einer Kleingartenanlage beabsichtigt ist, weil die Fläche einer anderen Nutzung zugeführt werden soll.

19. **Zu § 10 Abs. 3**

§ 10 Abs. 3 ist wie folgt zu fassen:

„(3) Der Anspruch ist fällig, sobald das Pachtverhältnis beendet und der Kleingarten geräumt ist."

Begründung

Die Fälligkeit des Entschädigungsanspruches sollte nicht davon abhängen, wann ein Nachfolger den Kleingarten übernimmt. Hierauf hat der anspruchsberechtigte weichende Pächter keinen Einfluß. Es muß ausreichen, daß er den Kleingarten geräumt und damit das seinerseits Erforderliche getan hat.

20. **Zu § 11 Abs. 2 Satz 2**

In § 11 Abs. 2 ist Satz 2 wie folgt zu fassen:

„Der überlebende Ehegatte kann den Kleingartenpachtvertrag unter Einhaltung der Frist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 kündigen; die Kündigung kann nur für den ersten Termin erfolgen, zu dem sie zulässig ist."

Begründung

§ 11 Abs. 2 Satz 2 i. d. F. des Entwurfs ist der Regelung in § 569 a Abs. 1 Satz 2 BGB nachgebildet. Dabei ist jedoch nicht berücksichtigt, daß § 569 a BGB den Fall betrifft, in dem der überlebende Ehegatte nicht Vertragspartner war. § 11 Abs. 2 Satz 1 des Entwurfs geht hingegen davon aus, daß beide Eheleute den Pachtvertrag gemeinschaftlich geschlossen haben. Die in Satz 2 vorgesehene Erklärung, den Pachtvertrag nicht fortsetzen zu wollen, stellt sich daher in Wahrheit als eine Sonderform der Kündigung dar. Aus diesem Grund sollte die in § 569 b Satz 3 BGB verwendete Formulierung übernommen werden.

21. **Nach § 12**

Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob nicht die Einrichtung von Schiedsstellen für Rechtsstreitigkeiten in Kleingartenpachtrechtsangelegenheiten im Gesetzentwurf selbst vorgesehen werden sollte.

Begründung

Die Parteien können zwar im Einzelfall eine Schiedsgerichtsvereinbarung nach dem Zehnten Buch der Zivilprozeßordnung treffen. Das Gesetz hat demgegenüber mit der ihm zukommenden Breitenwirkung die Möglichkeit, eine derartige außergerichtliche Streitbeilegung für den Regelfall vorzusehen. Konflikte in Kleingartenpachtrechtsangelegenheiten dürften sich für eine nichtjustizförmige Beilegung besonders eignen, da ihre gerichtliche Austragung im Verhältnis zu den Streitwerten relativ aufwendig ausfallen wird und für die Schlichtung unmittelbar an der Quelle der Streitigkeit günstige Aussichten bestehen.

22. **Zu § 14 Satz 1 und 3 und nach Satz 3**

§ 14 ist wie folgt zu ändern:

a) Satz 1 ist wie folgt zu fassen:

„An Flächen, welche in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Bundesbaugesetz), können durch Enteignung Pachtverhältnisse zugunsten Pachtwilliger begründet werden."

b) Satz 3 ist wie folgt zu fassen:

„Das zum Zwecke der Vermeidung eines Enteignungsverfahrens von dem antragstellenden Pachtwilligen zu unterbreitende Angebot ist hinsichtlich des Pachtzinses angemessen, wenn es dem Pachtzins nach § 4 entspricht."

c) Folgender Satz ist anzufügen:

„Im übrigen gilt das Landesenteignungsrecht."

Begründung

Zu a)

Die Bezugnahme auf § 87 des Bundesbaugesetzes ist nicht nur irreführend, weil nämlich das Enteignungsverfahren gar nicht nach dem Bundesbaugesetz durchzuführen ist (siehe hierzu auch Einzelbegründung zu § 14 a. E.), sondern auch überflüssig, weil diese Vorschrift jedenfalls ihrem materiellen Inhalt nach nur die verfassungsrechtliche Forderung des Artikels 14 Abs. 3 Satz 1 GG wiederholt. Diese verfassungsrechtliche Bestimmung ist aber bei allen Enteignungsverfahren ohnehin zu beachten.

Im übrigen sollen — wie sich aus der Einzelbegründung zu § 14 ergibt, die hinsichtlich § 14 Abs. 1 Satz 1 auf § 4 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung kleingartenrechtlicher Vorschriften vom 28. Juli 1969 Bezug nimmt — keine Dauerkleingärten, sondern als Dauerkleingärten ausgewiesene Flächen enteignungsfähig sein.

Zu b)

Des Hinweises auf § 87 Abs. 2 Bundesbaugesetz bedarf es nicht, da sich die Notwendigkeit eines angemessenen Angebots unmittelbar aus Artikel 14 GG ergibt; der Hinweis ist insofern geeignet irrezuführen, als angenommen werden könnte, auch andere Vorschriften des Bundesbaugesetzes müßten angewandt werden.

Zu c)

Diese Ergänzung stellt klar, daß das weitere Enteignungsverfahren sich nach Landesrecht richtet. Dies ist bisher nur in der Begründung gesagt. Ohne diesen Zusatz könnte § 14 als eine lex imperfecta erscheinen.

23. **Zu § 17**

§ 17 ist zu streichen.

Begründung

Eine Regelung des Bestandsschutzes in diesem Gesetz ist nicht erforderlich.

24. **Nach § 17**

Nach § 17 ist folgender neuer § 17 a einzufügen:

„§ 17 a
Stadtstaatenklausel

Die Freie und Hansestadt Hamburg gilt für die Anwendung des Gesetzes auch als Gemeinde."

Begründung

An mehreren Stellen des Gesetzentwurfs wird die für Hamburg unpassende Bezeichnung „Gemeinde" verwendet, z. B. in § 3 Abs. 2 und § 13. Daher ist eine Stadtstaatenklausel erforderlich.

25. **Zu § 18 Abs. 1 Nr. 12**

In § 18 Abs. 1 Nr. 12 sind nach den Worten „Gliederungsnummer 235-3" folgende Worte einzufügen:

‚,die wie folgt geändert werden:

a) in § 24 werden das Komma und das Wort „Kreise" gestrichen,

b) in § 25 erhält die Überschrift folgende Fassung: „Gemeindekleingartenausschüsse",

c) in § 25 Satz 1 werden die Worte „und den Kreisen" gestrichen.'

Begründung

Auf die Kleingartenausschüsse bei den Kreisen kann verzichtet werden.

26. **Zu § 20**

§ 20 ist wie folgt zu fassen:

„§ 20
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tag des vierten auf die Verkündung folgenden Kalendermonates in Kraft."

Begründung

Alle Beteiligten brauchen eine gewisse Zeit, um sich auf die Neuregelung einzustellen. Die Änderung stellt hierfür eine angemessene Frist zur Verfügung.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

Zu 1. (§§ 1 und 2 Abs. 4)

Dem Vorschlag wird — abgesehen von der Definition des Dauerkleingartens (§ 1 Abs. 2 der Stellungnahme des Bundesrates, § 1 Abs. 3 des Regierungsentwurfs) — nicht zugestimmt.

Der Entwurf geht von der allgemein anerkannten Begriffsbestimmung aus, daß Kleingärten vertraglich überlassene, nicht erwerbsmäßig genutzte Gärten sind; entscheidend ist die Nutzung fremden Landes. Der Entwurf sieht daher in § 1 Abs. 2 Nr. 1 ausdrücklich vor, daß ein Garten, der vom Eigentümer genutzt wird, kein Kleingarten ist.

Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, daß eine im Bebauungsplan als Dauerkleingärten ausgewiesene Fläche grundsätzlich nur aufgrund von Pachtverträgen oder vergleichbaren schuldrechtlichen Beziehungen bewirtschaftet werden darf. Die Teilung eines Grundstücks mit dem Ziel der Übereignung an einzelne Nutzungswillige soll verhindert werden. Das entspricht auch dem geltenden Recht (OVG Berlin, Urteil vom 15. August 1980 — 2 B 33.78 —).

Der Vorschlag des Bundesrates, bei der Neuregelung des Kleingartenrechts auf eine Begriffsbestimmung des „Kleingartens" zu verzichten und statt dessen den sachlichen Geltungsbereich des Bundeskleingartengesetzes zu regeln, könnte insoweit zu Mißverständnissen führen. Aus dem Fehlen einer Definition des „Kleingartens" könnte gefolgert werden, daß auch ein vom Eigentümer genutzter Garten ein Kleingarten bzw. ein Dauerkleingarten sei. Die vom Bundesrat vorgeschlagene Fassung des § 2 Abs. 4 würde diese Auslegung bestätigen (Buchstabe b). Die Teilung einer Dauerkleingartenfläche mit dem Ziel der Übereignung an einzelne Nutzungswillige wäre dann mit der Festsetzung „Dauerkleingärten" im Bebauungsplan vereinbar und könnte nach § 20 Abs. 1 Nr. 1 BBauG nicht mehr versagt werden. Wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsteile könnten dann von der Nutzung eines Kleingartens ausgeschlossen werden. Die mit der planerischen Festsetzung verfolgte sozialpolitische Zielsetzung könnte unterlaufen werden.

Zu 2. (§ 2 Abs. 1)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Kleingartenanlagen sollen grundsätzlich der Allgemeinheit zugänglich sein. Der Entwurf sieht eine Ausnahme dann vor, wenn die örtlichen Gegebenheiten, d. h. die topographischen Verhältnisse oder auch die Gestaltung der Kleingartenanlage im Einzelfall, einer Öffnung entgegenstehen. Diese Ausnahme stellt auf objektive Kriterien ab. Der Vorschlag des Bundesrates würde dagegen dazu führen, daß die Zugänglichkeit einer Kleingartenanlage letztlich in das Belieben der Kleingärtner gestellt würde. Die mit der Öffnung der Anlagen verfolgte städtebauliche Zielsetzung könnte dadurch unterlaufen werden.

Zu 3. (§ 2 Abs. 1)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 4. und 5. (§ 2 Abs. 3)

Dem Anliegen des Bundesrates wird durch den Vorschlag zu 5., dem zugestimmt wird, in hinreichendem Maße Rechnung getragen. Eine weitergehende Klarstellung ist nicht erforderlich, weil nach Satz 5 des § 29 BBauG, der gemäß dem Vorschlag zu 5. anzuführen ist, die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften unberührt bleiben.

Zu 6. (§ 3 Abs. 2 und Abs. 2 a — neu —)

Dem Vorschlag zu a) wird zugestimmt.

Dem Vorschlag zu b) wird nicht zugestimmt.

Er würde es dem Zwischenpächter — trotz der Nichtigkeit des Zwischenpachtvertrages — ermöglichen, ohne zeitliche Grenze Kleingartenpachtverträge abzuschließen, die den Eigentümer binden. Eine solche Befugnis könnte allenfalls bis zur wirksamen Bestellung eines neuen Zwischenpächters zugestanden werden, und auch dann nur unter der weiteren Einschränkung, daß dem Kleingärtner beim Abschluß des Vertrages die Nichtigkeit des Zwischenpachtvertrages nicht bekannt war. Eine derartige Regelung wäre jedoch zu kompliziert.

Zu 7. (§ 3 Abs. 2)

Dem Anliegen kann durch die Einfügung des folgenden § 1 a Rechnung getragen werden:

„§ 1 a
Kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Eine Kleingärtnerorganisation ist gemeinnützig, wenn sie im Vereinsregister eingetragen ist, sich der regelmäßigen Prüfung der Geschäftsführung unterwirft und wenn die Satzung bestimmt, daß

1. die Organisation ausschließlich oder überwiegend die Förderung des Kleingartenwesens sowie die fachliche Betreuung ihrer Mitglieder bezweckt,
2. erzielte Einnahmen kleingärtnerischen Zwecken zugeführt werden und

3. bei der Auflösung der Organisation deren Vermögen für kleingärtnerische Zwecke verwendet wird."

Zugleich wird vorgeschlagen, folgenden § 15 a einzufügen:

„15 a
Überleitungsvorschrift für die kleingärtnerische Gemeinnützigkeit

Anerkennungen der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, die vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgesprochen worden sind, bleiben unberührt."

Für die vorgeschlagene Verordnungsermächtigung, durch die den Ländern die Ausgestaltung des Anerkennungsverfahrens überlassen werden soll, besteht kein Bedürfnis. Der Entwurf läßt das Organisations- und Verfahrensrecht der Länder unberührt. Soweit das bestehende allgemeine oder besondere Landesverwaltungsverfahrensrecht nicht ausreicht, können die Länder weitergehende Regelungen in eigener Zuständigkeit treffen.

Zu 8. (§ 4 Abs. 2 und 3)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Verordnungsermächtigung zur Regelung des Näheren über den Höchstpachtzins und dessen jeweilige Anpassung an den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau soll die Länder in die Lage versetzen, entsprechend den Bedürfnissen der Praxis den zulässigen Höchstpachtzins zu ermitteln und damit gleichzeitig den Vertragsparteien „Eckdaten" für Pachtpreisvereinbarungen zu bieten. Würde die Ermittlung der zulässigen Höchstpachtpreise den Vertragsparteien überlassen, so könnte dies in vielen Fällen zu Streitigkeiten führen, die mit bindender Wirkung für den Einzelfall nur von Gerichten entschieden werden könnten. Das könnte — auch unter dem Gesichtspunkt der Belastung der Gerichte — zu einer Vielzahl der Sache nach nicht notwendiger Gerichtsverfahren führen. Es wäre für die Bürger auch wenig verständlich, wenn ihnen die Last der Ermittlung der Höchstpachtzinsen und das eventuelle Prozeßrisiko aufgebürdet würde.

Zu 9. (§ 4 Abs. 3 nach Satz 2)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die vorgeschlagene Klarstellung ist entbehrlich, weil ihr Inhalt bereits in Absatz 3 Satz 1 enthalten ist.

Zu 10. (§ 4 Abs. 3 nach Satz 3 — neu —)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Für die vorgeschlagene Regelung besteht kein Bedürfnis. Der Zeitpunkt für die Anpassung des Pachtzinses durch eine Vertragspartei wird weitgehend durch den Rhythmus bestimmt sein, in dem die Länder den Höchstpachtzins aufgrund der Verordnungsermächtigung (§ 4 Abs. 2) anpassen. Im übrigen wird auf die Gegenäußerung zu 8. Bezug genommen.

Zu 11. (§ 4 Abs. 3 nach Satz 4 — neu —)

Für den Vorschlag wird kein praktisches Bedürfnis gesehen, da der Verpächter bei der Pachtzinserhöhung jeweils nur einen geringen Spielraum hat.

Zu 12. (§ 4 Abs. 4)

Den Vorschlägen wird zugestimmt.

Zu 13. (§ 7 Nr. 1)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 14. (§ 8 Abs. 1 Nr. 1)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Der Fall der „erheblichen Bewirtschaftungsmängel" ist ein wesentliches Beispiel für den in Nummer 1 vorgesehenen Kündigungsgrund; er sollte daher in der beispielhaften Aufzählung enthalten bleiben. Er konkretisiert nämlich den allgemein formulierten Kündigungstatbestand der nicht unerheblichen Pflichtverletzung.

Der Einzelgarten ist im übrigen Teil der Kleingartenanlage; er soll sich daher in die Gesamtanlage einfügen. Dies setzt voraus, daß die Kleingärtner zusammenarbeiten, aufeinander Rücksicht nehmen und folglich die Gesamtanlage und ihre Gärten entsprechend den Zielsetzungen des Kleingartenvereins bewirtschaften und pflegen. Dies gilt insbesondere für Anpflanzung von Kulturen, Pflanzenschutz und Schädlingsbekämpfung.

Zu 15. (§ 8 Abs. 1 Nr. 3)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs des Verpächters nach Nummer 3 sollten die Belange der Kleingärtner berücksichtigt werden. Hierzu gehören insbesondere soziale Gesichtspunkte, z. B. bei Familien mit geringem Einkommen, mehreren Kindern oder behinderten Familienangehörigen. Weiterhin kann von Bedeutung sein, ob ein Kleingarten z. B. wegen bevorstehenden Ortswechsels eines Kleingärtners ohnehin in absehbarer Zeit frei wird.

Bei der Auswahl des Gartens, der wegen Eigenbedarfs gekündigt werden soll, kann der jeweilige Kleingartenverein die erforderlichen Informationen für eine dem „Gebot der Rücksichtnahme" genügende Kündigung liefern. Jedenfalls sollte die Auswahl des Gartens nicht dem freien Belieben des kündigenden Verpächters überlassen bleiben.

Zu 16. (§ 8 Abs. 1 Nr. 5)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Die Möglichkeit einer „vorzeitigen" Kündigung vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans in Num-

mer 5 sollte unter den vorgesehenen engen Voraussetzungen erhalten bleiben. Der Einwand des Bundesrates, die Gemeinde habe es in der Hand, durch zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für die Erfüllung der Kündigungsvoraussetzung zu sorgen, wird vor allem bei umfangreichen und schwierigen Planverfahren den Bedürfnissen in der Praxis häufig nicht gerecht.

Auch der Hinweis auf die „vorzeitige Inanspruchnahme" des Kleingartens nach Absatz 2 Satz 2 kann die in Nummer 5 Halbsatz 2 vorgesehene Regelung nicht entbehrlich machen. Absatz 2 Satz 2 setzt nämlich die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans voraus und führt daher nur zu einem sehr begrenzten Zeitgewinn für die Verwirklichung und Vorbereitung der festgesetzten Nutzung.

Zu 17. (§ 8 Abs. 2 Satz 1)

Dem Anliegen könnte mit folgender Fassung des § 8 Abs. 2 Satz 1 entsprochen werden:

„Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag im Februar dieses Jahres zu erfolgen."

Zu 18. (§ 9)

Gegen den Vorschlag bestehen Bedenken.

Er dürfte keine Vereinfachung bringen: In der Regel wird der Zwischenpächter, dem nach § 8 Abs. 1 Nr. 5 oder 6 gekündigt worden ist, auch ohne die vorgeschlagene rechtliche Verpflichtung zur Kündigung der Kleingartenpachtverträge bereit sein. Bei Meinungsverschiedenheiten zwischen Eigentümer und Zwischenpächter ist die privatrechtliche Verpflichtung zur Kündigung der Pachtverträge kurzfristig kaum durchsetzbar. In diesen Fällen ist es für den Eigentümer dann einfacher, nach Übergang der Kleingartenpachtverträge auf ihn (§ 9 Abs. 3) auch diese Verträge zu kündigen.

Zu 19. (§ 10 Abs. 3)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu 20. (§ 11 Abs. 2 Satz 2)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Ein Kleingartenpächter, der gemeinsam mit seinem verstorbenen Ehegatten Vertragspartner war und nach dessen Tod nicht mehr an der Nutzung des Kleingartens interessiert ist, sollte sich ohne lange Kündigungsfrist aus dem Pachtvertrag lösen können. Im übrigen ist die Bezugnahme auf § 8 Abs. 2 Satz 1 systemwidrig, da diese Vorschrift nur für Kündigungen des Verpächters gilt.

Zu 21. (nach § 12)

Die Frage wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren geprüft.

Zu 22. (§ 14 Satz 1 und 3 und nach Satz 3).

Den Vorschlägen wird grundsätzlich zugestimmt.

Es wird folgende Fassung des § 14 vorgeschlagen:

„§ 14
Begründung von Kleingartenpachtverträgen durch Enteignung

(1) An Flächen, die in einem Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind, können durch Enteignung Kleingartenpachtverträge zugunsten Pachtwilliger begründet werden.

(2) Die Enteignung setzt voraus, daß

1. das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert,
2. der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann und
3. dem Eigentümer ein angemessenes Angebot zur Begründung der Kleingartenpachtverträge gemacht worden ist.

Das Angebot ist in bezug auf den Pachtzins als angemessen anzusehen, wenn dieser dem Pachtzins nach § 4 entspricht.

(3) Der als Entschädigung festzusetzende Pachtzins bemißt sich nach § 4.

(4) Im übrigen gilt das Landesenteignungsrecht."

Zu 23. (§ 17)

Gegen den Vorschlag werden Einwendungen nicht erhoben.

Zu 24. (§ 17 a)

Gegen den Vorschlag werden Einwendungen nicht erhoben.

Zu 25. (§ 18 Abs. 1 Nr. 12)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Bei dem schleswig-holsteinischen Kleingartengesetz vom 3. Februar 1948 handelt es sich zumindest insoweit um Landesrecht, als das Gesetz landesspezifisch erstmalig „Gemeindekleingartenausschüsse" vorsieht. Eine Änderung der §§ 24 und 25 des genannten Gesetzes müßte folglich durch Landesgesetz erfolgen.

Zu 26. (§ 20)

Gegen den Vorschlag werden Einwendungen nicht erhoben.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333